

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'ARCEY (25022)



Envoyé en préfecture le 10/07/2025

Reçu en préfecture le 10/07/2025

Publié le 10/07/2025

ID : 025-212500227-20250709-DCM26_25-DE



PIECE N°1.3 – CHOIX RETENUS

Prescrit par délibération du : 01/07/2013

Arrêté par délibération du : ..09/07/2025

DATE ET VISA

DOSSIER D'ARRÊT

ARCEY le 11 JUL. 2025

Le Maire
Michaël HUGONOT



Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

www.dorgat.fr

I. PRÉSENTATION DU CONTEXTE NORMATIF	3
A - RAPPEL DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :	3
B - LE CONTENU DU PADD ET L'ARTICULATION AVEC LES PIÈCES DU PLU :	9
C - RAPPEL DES OBJECTIFS MIS EN AVANT DANS LE CADRE DE LA DÉLIBÉRATION DE RÉVISION DU PLU :	10
II. BILAN DE LA MISE EN APPLICATION DU PLU	11
III. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE	16
A - L'ÉTUDE DE CONSOMMATION	16
B - L'ÉTUDE DE DENSIFICATION	31
C - TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC	41
IV. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER LES ORIENTATIONS DU PADD	47
A - CONTEXTE INTRODUCTIF	47
B - DÉCLINAISON DES AXES DU PADD	47
C - TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA CONCORDANCE DU PADD AVEC LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES	66
V. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE	72
A - DÉLIMITATION DES ZONES ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES À L'ANCIEN PLU	72
B - TABLEAU DES SUPERFICIES	81
C - JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES	81
VI. LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LE RÈGLEMENT	89
A - PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'OAP	89
B - QUELLES SONT LES MOTIVATIONS DES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES ?	94
VII. INDICATEURS DE SUIVI DE L'ÉVOLUTION DU PLU	105

I. PRÉSENTATION DU CONTEXTE NORMATIF



A. RAPPEL DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pierre angulaire du dossier de PLU. Il fixe les grands objectifs du Conseil Municipal en matière d'aménagement du territoire et doit traduire l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Le PLU, se doit également de respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme :

Article L101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Article L101-2-1

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- 4° La qualité urbaine ;
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Article L101-3

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

Le PADD se doit de traduire une vision du développement de la Commune à court, moyen voire long terme. Aucune période réglementaire n'est imposée mais les orientations doivent utilement tenir compte des différentes phases d'application de la Loi Climat et Résilience et ainsi projeter un développement à l'horizon fin 2040 (cohérent avec l'échéance fixée par le SCOT). En effet, il est rappelé que la Loi Climat et Résilience impose des objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à travers 3 décennies (2021-2030 / 2031/2040 / 2041-2050).

Il est l'expression « libre » du projet communal, par la voie du Conseil Municipal, mais il doit respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101-1 et suivants, et L.141-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, notamment les documents de portée juridique supérieure en vigueur sur le territoire et dont la liste est détaillée ci-dessous :

Article L131-4

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat
- 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

Article L131-5

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.

Article L131-6

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1.

Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1.

Il est rappelé qu'Arcey appartient au SCOT du Doubs Central approuvé le 12/12/2016 (dont une révision est en cours), à ce titre il se doit d'être compatible avec les documents ci-dessous listés :

DOCUMENTS	ORIENTATIONS
Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)	<p>Dans les zones côtières peuvent être établis des schémas de mise en valeur de la mer. Ces schémas fixent les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du littoral.</p> <p>À cet effet, ils déterminent la vocation générale des différentes zones et notamment les zones affectées au développement industriel et portuaire, aux cultures marines et aux activités de loisirs. Ils précisent les mesures de protection du milieu marin.</p> <p>Ils déterminent également les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et les principes de compatibilité applicables aux usages correspondants, ainsi que les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des divers secteurs de l'espace terrestre qui sont liés à l'espace maritime. Ils peuvent, en particulier, édicter les sujétions particulières intéressant les espaces maritime, fluvial ou terrestre attenants, nécessaires à la préservation du milieu marin et littoral.</p> <p>Non concerné</p>
Plan de mobilité (PM)	<p>Le plan de mobilité détermine les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité. Il est élaboré par cette dernière en tenant compte de la diversité des composantes du territoire ainsi que des besoins de la population, en lien avec les collectivités territoriales limitrophes. Le plan de mobilité vise à contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports, selon une trajectoire cohérente avec les engagements de la France en matière de lutte contre le changement climatique, à la lutte contre la pollution de l'air et la pollution sonore ainsi qu'à la préservation de la biodiversité.</p> <p>Il n'existe pas de plan de mobilité approuvé ou en cours d'élaboration en avril 2025</p>
Programme local de l'habitat (PLH)	<p>Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.</p> <p>Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.</p> <p>Il n'existe pas de PLH approuvé ou en cours d'élaboration en avril 2025</p>

Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	<p>Le plan climat-air-énergie territorial définit, sur le territoire de l'établissement public ou de la métropole :</p> <p>1° Les objectifs stratégiques et opérationnels de cette collectivité publique afin d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, en cohérence avec les engagements internationaux de la France ;</p> <p>2° Le programme d'actions à réaliser afin notamment d'améliorer l'efficacité énergétique, de développer de manière coordonnée des réseaux de distribution d'électricité, de gaz et de chaleur, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, y compris le potentiel de récupération de chaleur à partir des centres de données, de développer le stockage et d'optimiser la distribution d'énergie, de développer les territoires à énergie positive, de réduire l'empreinte environnementale du numérique, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre et d'anticiper les impacts du changement climatique. Sont inclus des objectifs relatifs aux installations de production de biogaz.</p> <p>Ce programme d'actions peut fixer des objectifs relatifs aux installations agrivoltaïques définies à l'article L. 314-36 du code de l'énergie.</p> <p>PCET 2016 du Doubs Central</p>
Schéma de Cohérence Territoriale	<p>Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.</p> <p>L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :</p> <p>1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;</p> <p>2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;</p> <p>3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.</p> <p>Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme.</p> <p>SCOT du Doubs Central approuvé le 12/12/2016 en cours de révision</p>

Le **PLAN CLIMAT- ENERGIE TERRITORIAL** se décline en 4 axes et 11 objectifs.

AXE 1 – Faire connaître les enjeux et les défis et fédérer les acteurs

- 1.1. Mieux identifier et faire connaître les impacts du changement climatique sur les activités et les acteurs publics et privés
- 1.2. Assurer des campagnes de communication et de sensibilisation à l'échelle Doubs central
- 1.3. Donner plus de force et de rayonnement aux initiatives locales

AXE 2 – Poursuivre l'exemplarité de l'action publique

- 2.1. Construire des bâtiments durables et rénover le patrimoine public existant
- 2.2. Optimiser la gestion et le fonctionnement des équipements publics et notamment en éclairage public
- 2.3. Développer l'éco-responsabilité des collectivités

AXE 3 – Engager le territoire vers la transition énergétique

- 3.1. Intégrer l'énergie et le climat dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme
- 3.2. Engager le parc de logements existants vers la sobriété et l'efficacité énergétique et lutter contre la précarité énergétique
- 3.3. Favoriser l'usage des modes de transports respectueux, les alternatives aux déplacements et à l'utilisation de la voiture individuelle

AXE 4 – Profiter des opportunités territoriales pour développer durablement le Doubs central et favoriser l'émergence d'une économie circulaire

- 4.1 Encourager et permettre le développement des énergies renouvelables et plus particulièrement du bois-énergie
- 4.2 Encourager les modes de production et de consommations alimentaires durables et de proximité

Le **SCOT DU DOUBS CENTRAL** fixe quant à lui un ensemble d'orientations dont celles qui sont applicables au territoire et traductibles dans le PADD sont reprises ci-dessous :

- **Préserver un cadre environnemental et paysager remarquable, support de dynamiques économiques :**
 - Protéger les réservoirs de biodiversité, notamment ceux liés aux milieux humides, et les espèces remarquables associées du territoire tout en prenant en compte la valorisation des aménités du territoire et la réponse aux besoins qui ne saurait être traduite en dehors de ces espaces.
 - Protéger, et remettre en état le cas échéant, les corridors écologiques sur l'ensemble du territoire via notamment le maintien d'espaces ou d'éléments naturels (tels que les éléments de nature ordinaire ou les structures bocagères) propices au maintien de leur fonctionnement ou servant de support à la circulation, nidification des espèces. Il s'agit notamment de prendre en compte les corridors écologiques présents en milieux urbains, et d'encadrer le développement de l'urbanisation au sein des terres agricoles et naturelles (tout en permettant le soutien du développement des filières qui les exploitent).
 - La protection des espaces agricoles et forestiers doit être étudiée en prenant en compte les objectifs de résilience. Il s'agit de permettre le développement économique des filières associées sous conditions d'intégration et de respect des paysages, contraintes techniques ou naturelles et enjeux écologiques.
 - Protéger les paysages et les conditions de leur découvertes notamment au droit des fenêtres paysagères identifiés le long de la RD683, en limitant le développement de l'urbanisation au sein des terres agricoles et naturelles et en encadrant le développement des constructions existantes. La protection des paysage doit également prendre en compte le paysage urbain via le maintien d'une certaine cohérence architecturale, l'aménagement de la traversée de la RD683 et le traitement qualitatif des entrées de villes. Le SCOT identifie un point de vue à valoriser au droit de la carrière.
 - Accompagner le développement touristique du territoire via une valorisation des sites et paysages touristiques, et le maintien de leur condition de développement. Arcey est identifié en tant que cœur de patrimoine et doit à ce titre traduire les objectifs de maintien des qualités architecturales du bâti ancien. Le développement touristique s'appuie également sur l'identification des itinéraires de découvertes.
- **Organiser le développement résidentiel et économique en s'appuyant sur une armature urbaine consolidée et fonctionnelle :**
 - Il s'agit de produire une offre de logements suffisante et diversifiée qui prend en compte et traduit des objectifs de diversification en vue de renforcer la mixité sociale et générationnelle. Le SCOT vise ainsi le développement de l'offre de petits logements, logements abordables et logements locatifs privés sur Arcey, offre à même de répondre également aux besoins des personnes à mobilité réduite. L'objectif de production de logements attendu sur la période 2017-2032 (en prenant également en compte la requalification) est estimé à 90 logements. Un dépassement potentiel pourra être justifié s'il s'agit de prendre en compte les efforts de renouvellement ou de réhabilitation. L'enveloppe foncière maximale attribuée à la commune est de 7.5 hectares pour l'habitat sur la même période 2017-2032.
 - Organiser l'accueil des activités économiques en focalisant le développement sur les zones d'activités stratégiques via un phasage adapté en cas d'ouverture à l'urbanisation (ouverture qui devra être justifiée au regard des capacités encore mobilisables au sein des zones existantes). Sur le secteur des Isles du Doubs, trois zones stratégiques sont identifiées, dont celle d'Arcey. Le SCOT leur attribut un potentiel de développement foncier maximum de 19 hectares entre 2017 et 2032 (sans autre clé de répartition). Le développement des zones d'activités stratégiques doit questionner les

possibilités d'amélioration en termes de desserte numérique, de desserte routières ou multimodale. EN dehors des zones d'activités stratégiques, le développement économique est limité et encadré prioritairement dans les tissus urbains.

- Le développement économique s'appuie également sur l'armature de commerce et de services. Il s'agit d'identifier les centralités de services à conforter pour maintenir les services existants ou admettre l'installation de nouveaux. Le SCOT prévoit à ce titre, à titre indicatif, la possibilité de conforter les terrains de sports, les structures périscolaires ou de petite enfance, les structures d'accueil de seniors...Arcey est également identifiée en tant que centralité urbaine à même de pouvoir accueillir et diversifier de nouvelles surfaces et nouveaux équipements commerciaux (au sein de sa centralité urbaine et/ou de la zone artisanale et commerciale).
 - Il s'agit également d'organiser le développement pour limiter la dépendance à la voiture individuelle via le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (cheminements doux, stationnement vélos). Il est mis en avant la possibilité de développer une aire de covoiturage sur Arcey en direction de l'Isle sur le Doubs, Montbéliard et Héricourt. La réduction des besoins en déplacements se traduit également à travers le développement d'une mixité fonctionnelle et la sécurisation des traversées au sein des zones urbaines.
 - Le développement résidentiel et économique s'appuie également sur les conditions d'optimisation de l'aménagement numérique
- Tendre vers un développement urbain économe et durable ;
- Pour cela le SCOT prévoit d'appuyer le développement sur les centralités urbaines via une reconquête prioritaire de la vacance (en maintenant toutefois les conditions de renouvellement de la population) et des dents creuses supérieures à 2 000m². L'optimisation de la trame urbaine doit toutefois permettre de traduire un compromis axé sur la modération de la consommation de l'espace et la prise en compte des autres considérants mis en avant dans le SCOT (protection des paysages et de patrimoine, de l'écologie, de l'agriculture). Il s'agit également de limiter le développement sur les secteurs soumis à des contraintes topographiques ou de risques / nuisances éventuels.
 - Plusieurs problématiques spécifiques sont à prendre en compte dans le cadre du PLU d'ARCEY. Il s'agit de questionner la réhabilitation des maisons isolées dans le centre ancien, le traitement de la traversée de la RD683 (via un maintien ou le développement de connexions entre les quartiers) et d'encourager la densification des tissus pavillonnaires lâches.
 - Le développement du territoire doit tendre vers un développement moins consommateur d'espace en s'appuyant sur une densité brute minimale moyenne de 12 logements à l'hectare et des objectifs de limitation de la consommation d'espace (au regard des enveloppes prédéfinies).
 - Afin de limiter la vulnérabilité des ménages il s'agit également de tendre vers un développement économe en énergie via une réduction des consommations énergétiques et la limitation des émissions de gaz à effet de serre. Il s'agit en ce sens de questionner et traduire le développement d'innovations énergétiques et de production d'énergie renouvelable.
 - La prise en compte du changement climatique et des limites liées aux ressources en eau doit également être intégrée aux réflexions afin de préserver les ressources et adapter le développement du territoire en adéquation avec ses capacités. La protection de la ressource en eau passe également par la nécessaire préservation des ressources stratégiques actuelles ou futures à travers une protection des périmètres de captage et une limitation des risques de pollution. La politique de gestion de seaux pluviales joue également un rôle majeur en matière de gestion des ressources, il convient notamment de questionner les conditions de gestion optimale et de prendre en compte (le cas échéant) les risques de ruissellement liés.
 - La prise en compte des risques doit de manière générale être étudiée sur le territoire au regard de l'ensemble des risques recensés. Il s'agit notamment de concilier la gestion de ces risques avec le développement de l'urbanisation et la protection des éléments de nature ordinaire (qui jouent un rôle en matière de rétention des eaux pluviales), des lisières forestières (pour limiter les risques de chute ou d'incendie)...La prise en compte

des risques passe également par la limitation de l'exposition de la population aux bruits à la pollution, l'amélioration de la gestion des déchets et la valorisation des matières premières du sol.

Il est rappelé que la Commune est couverte par le SCOT du Doubs Central approuvé le 02/12/2016. Ce document, dit intégrateur ne prend pas en compte l'évolution des documents de normes supérieures applicables sur le territoire et nécessite donc que l'articulation des pièces du PLU avec les normes supérieures (qui auraient évoluées) soit établie au regard des dernières version des normes en question. L'articulation avec les normes supérieures est donc établie sur la base des documents suivants :

- Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la région Bourgogne-Franche-Comté (SRADDET Ici 2050), approuvé le 16/12/2020, lequel traduit les orientations du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhône- Méditerranée (SDAGE 2022-2027) adopté le 18/03/2022
- Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) approuvé le 28/0/2019
- Le plan de gestion des risques d'inondation (PGI) arrêté le 21/03/2022



LE CONTENU DU PADD ET L'ARTICULATION AVEC LES PIÈCES DU PLU :

Le PADD est établi au regard des enjeux qui ont émergés des différents diagnostics.

À ce titre, le PADD définit les orientations générales en matière de politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Ces orientations permettent de décliner plusieurs thématiques transversales dont l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Dans sa version débattue en date de decembre 2024, le projet d'aménagement et de développement durables traduit les thématiques visées à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, à savoir définir :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces

déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.
- Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.



RAPPEL DES OBJECTIFS MIS EN AVANT DANS LE CADRE DE LA DÉLIBÉRATION DE RÉVISION DU PLU :

Les orientations du PADD doivent également être mises en parallèle avec celles qui ont été définies dans la délibération de lancement. Pour mémoire, les élus ont pu indiquer dans la délibération du 01/07/2013 les objectifs suivants :

- « Assurer et prévoir le développement urbain de la commune, notamment pour permettre un renouvellement de la population
- Pérenniser le rôle de bourg centre, et accueillir et maintenir les équipements, les activités et les services au sein de la commune
- Modérer la consommation de l'espace
- Lutter contre l'étalement urbain
- Accueillir et maintenir les personnes âgées au village, en permettant à des projets de s'implanter sur la commune
- Organiser les circulations internes du village pour une optimisation des dessertes
- Mettre le PLU en conformité avec le projet de station d'épuration ».

Par délibération complémentaire en date du 20/07/2023, les élus ont précisés les objectifs poursuivis en ces termes :

« Toutefois, depuis juillet 2013 et jusqu'à ce jour, le contexte territorial a évolué. En outre, il apparaît d'autant plus important aux élus de parfaire le socle de leurs réflexions et de rappeler aux habitants les enjeux de la démarche engagée.

M. le Maire met en avant que le projet de révision a changé trois fois de cabinet d'études et qu'il est difficile de s'assurer que les modalités de concertation aient été prises en compte comme il se doit avant 2020. C'est la raison pour laquelle, il propose aux membres du conseil de refaire le point sur les objectifs attendus (au regard notamment des nouvelles orientations supra-communales) et de redynamiser la phase de concertation préalable avec les habitants et associations locales.

En effet, depuis le lancement de la procédure, les études se sont faites en dents de scies et les éléments de concertation sont soumis à de nécessaires mises à jour qui seront réalisées dans les semaines à venir et mises à disposition en temps utiles.

Une première version du projet d'aménagement et de développement durables avait émergé courant mai 2021, mais ce document (qui constitue la feuille de route du PLU) doit être réévalué en fonction des évolutions normatives intervenues, notamment aux regards des enjeux de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers transposés au sein de la loi Climat et résilience d'Août 2021.

Sur la précision des objectifs motivant l'élaboration du PLU :

Dans la poursuite des objectifs initialement poursuivis en 2013, la Commune souhaite mettre en œuvre la révision de son PLU afin d'encadrer et maîtriser le développement du territoire. Il s'agit pour les élus d'adapter les besoins de développement (notamment démographique, d'équipement et de

commerce) tout en prenant en compte les objectifs de développement durable de l'urbanisation adapté aux besoins, perspectives et contraintes de la commune, et en accord avec les infrastructures et réseaux qui la desserve.

À partir de ce constat, les grands objectifs initiaux de cette révision pourraient utilement être complétés comme suit, en respect avec le contexte législatif et réglementaire et avec la validation du Conseil Municipal :

- Se doter d'un moyen d'encadrer et maîtriser son développement urbain et démographique, via un développement durable de l'urbanisation adapté aux besoins et permettant notamment de prévoir et phaser le développement de la commune, tout en maintenant la spécificité de l'esprit du village. L'objectif étant d'anticiper de manière mesurée le futur rythme de constructions de logements et de concilier la recherche d'un équilibre générationnel d'une part et la préservation de la qualité et du cadre de vie d'autre part.
- Fixer un objectif démographique cohérent et raisonné permettant de maintenir la croissance démographique. Pour ce faire le document d'urbanisme qui régira les sols devra être un vecteur de dynamisme suffisant au maintien de l'équilibre générationnel, notamment démographique afin de permettre l'accueil de population en âge d'avoir des enfants de sorte à maintenir les effectifs scolaires et pérenniser les équipements.
- L'objectif poursuivi devra également permettre d'accompagner durablement le développement des activités économiques, commerces et infrastructures de services à la population afin d'assurer un niveau de services et d'équipements correct adapté à la taille du village et à leurs capacités actuelles et futures. Il s'agira également de veiller à sécuriser les déplacements.
- Préserver les caractéristiques identitaires rurales et spécifiques contribuant à l'attractivité du territoire, tout en mettant en avant et en conservant les avantages liés au cadre de vie patrimonial, architectural et paysager. Veiller à une bonne intégration urbaine et valoriser, mettre en valeur le petit patrimoine bâti et naturel présent sur l'ensemble du bourg dans un objectif de préservation.
- Les orientations du PLU doivent également tenir compte des objectifs de protection du paysage, de l'agriculture, de la nature et de l'environnement et notamment les principaux réservoirs et corridors écologiques. Cela passe par une limitation du mitage et un encadrement de la constructibilité afin de permettre un développement équilibré et le maintien de la silhouette traditionnelle du bourg. Il s'agira également d'encadrer les facteurs de l'étalement urbain.
- Prévoir une approche économe en consommation d'espace pour le futur développement urbain, conformément aux principes législatifs du Grenelle, de la loi ALUR et de la loi Climat et Résilience, en intégrant notamment en priorité les capacités de création de logements en renouvellement urbain et en permettant une certaine densification du tissu bâti. Cet objectif de densification ne doit toutefois pas aller à l'encontre de la prise en compte des risques naturels, de la préservation du cadre de vie, de la nature en ville et doit permettre de répondre aux besoins des futurs habitants désireux de profiter d'un cadre vie particulier.

Cette liste n'est pas limitative et les études de diagnostic prévues dans cette procédure permettront d'affiner les grands enjeux et objectifs qui seront ensuite traduits dans le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » avant d'être déclinés au sein des pièces réglementaires »

II. BILAN DE LA MISE EN APPLICATION DU PLU

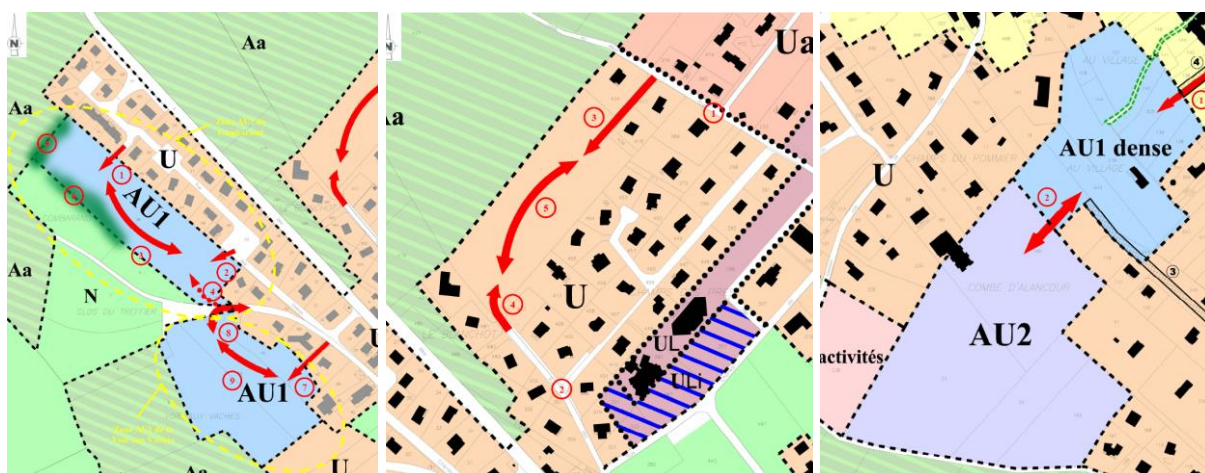
La réflexion engagée au titre du PADD doit s'appuyer sur le bilan de la mise en application du PLU actuellement en vigueur afin de vérifier si les orientations de développement traduites étaient cohérentes et si elles peuvent ou doivent être modifiées / transposées dans le futur PLU.

La commune est couverte par un plan local d'urbanisme en vigueur dans sa version approuvée le 25/06/2008. Le bilan se base sur les orientations traduites au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à défaut de critère d'évaluation (imposés à partir de 2019) :

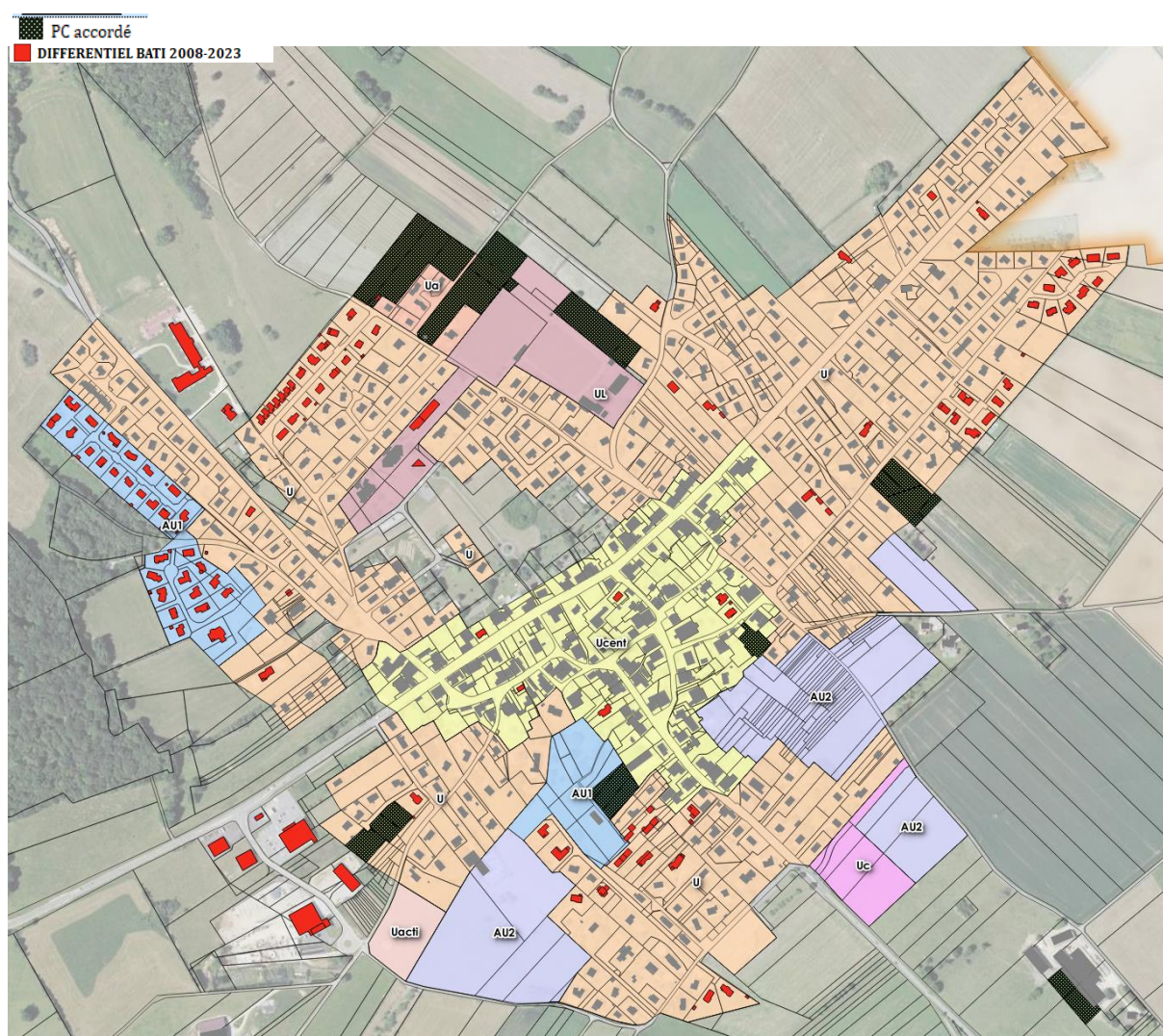
Le PADD fixait ainsi les orientations suivantes :

- Favoriser un développement démographique équilibré afin d'éviter la tendance au vieillissement via l'accueil d'une population nouvelle. Une moyenne de 5 à 6 logements par an a été mise en avant pour traduire les seuls objectifs de stabilisation de la population.
- Le PLU s'inscrit également dans le cadre des évolutions intercommunales tout en maintenant une certaine qualité de vie et vise notamment à permettre le développement économique pour limiter la dépendance du territoire avec l'agglomération montbéliardaise.
- Le développement s'appuie sur une maîtrise de l'urbanisation et une diversification des formes d'habitat moins consommateur d'espace. Le PADD s'appuyait sur la prise en compte du renouvellement démographique au sein des pavillons pour permettre une rotation de la population et contribuer au maintien de l'équilibre démographique. L'accent était mis sur l'opportunité de développer, dans des limites raisonnables, le parc locatif pour répondre aux besoins de populations de jeunes adultes.
- Conforter les services, les commerces et les équipements (notamment scolaires) afin de soutenir le dynamisme démographique de la Commune.
- La préservation d'un environnement de qualité et des spécificités actuelles du village (fort d'un patrimoine ancien garant de l'histoire locale du village). C'est donc tout naturellement que le PLU s'appuie sur la protection de l'environnement naturel (les haies, bosquets, chemins et alignements d'arbres) et bâti (notamment du centre ancien).
- Le développement s'appuie sur la prise en compte des espaces sensibles, notamment le vaste espace central « humide » de la commune et les abords de la carrière.
- 12 espaces de développement en extensions ou renouvellement sont visés au titre du PADD. Il s'agit :
 - o *De la valorisation paysagère du cimetière et de l'entrée Ouest d'Arcey. Les sensibilités visuelles de l'espace commercial au sud doivent être prises en compte dans la qualité des futurs aménagements.*
 - o *La ZAD « au village » envisagée pour la réalisation de logements denses avec valorisation des murgers encore en place et développement de logements locatifs.*
 - o *La zone AU1 située aux abords du centre ancien valorisée au titre d'une mixité de logements à promouvoir alliant prise en compte des déplacements piétons.*
 - o *La réhabilitation de la maison « Guessbühler » en logements pour personnes âgées et la réhabilitation de l'ancienne auberge le long de la traversée principale pour y implanter éventuellement un restaurant – hôtel.*
 - o *La préservation de l'espace naturel central aux abords de l'école, lequel présente une sensibilité écologique. Les objectifs sur ce secteur visent principalement à permettre la réalisation d'un verger communal, de liaison piétonne, d'aire de jeux propres à renforcer la qualité du cadre de vie.*
 - o *L'encadrement des conditions d'implantations des futurs logements au sein de la zone urbaine centrale dans le but de maintenir un paysage harmonieux.*
 - o *La programmation de logements sociaux et intermédiaires en zone UA en bordure du groupe de logements locatifs actuels avec un enjeu d'intégration urbaine avec le reste du village.*
 - o *L'accueil de petits artisans dans l'espace d'1.5 hectare réservé en entrée de bourg.*

Les orientations d'aménagement sectorielles permettaient d'encadrer le développement des futures zones AU à travers la création d'accès et de liaisons (tant véhicules que piétons), ainsi que la préservation des haies présentes au Nord et Nord-Ouest de l'opération.



Aucun objectif démographique de population, ni de construction de logements n'est encadré au titre du PLU de 2008, mais le travail de synthèse ci-dessous permet d'illustrer l'évolution urbain du territoire en comparant le tracé des zones du PLU et l'évolution des mises à jour cadastrales.



Le bilan de la mise en application du PLU permet de tirer les constats suivants :

- L'enveloppe urbaine du territoire est bien maîtrisée puisque toutes les constructions ont été réalisées au sein de zones constructibles, hormis pour la maison de retraite et l'extension de la zone qui se sont implantées au sein de zones initialement agricoles.

- Le développement de la commune s'est fait presque exclusivement par le biais d'opérations d'ensemble sur un modèle qui reste globalement celui du tissu pavillonnaire.
- Les extensions sont toutefois moins importantes que ce qu'avait projeté le PLU de 2018 puisque plusieurs des zones AU et 2AU n'ont pas été aménagées. Au contraire, le développement urbain, matérialisé par la prise en compte des permis accordés, poursuit un objectif de densification du tissu bâti existant via le développement d'équipements publics à même de répondre aux besoins des habitants.
- Ainsi, à travers l'implantation d'équipements sportifs, de santé, la commune s'offre les moyens de traduire les objectifs du PADD visant à restreindre l'indépendance avec le bassin de Montbéliard. La commune développe même deux nouvelles opérations d'habitat à proximité du cœur de centralité (pôle scolaire, pôle sportif).
- Concrètement, les potentialités de développement encore mobilisables au titre du PLU actuellement en vigueur restent très limitées. Les zones 2AU non opérationnelles sont retombées sous l'égide des dispositions des zones agricoles ou naturelles dans les 9 ans qui ont suivis l'approbation du PLU. Elles ne sont donc plus opérationnelles et ne peuvent plus faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation (sauf à justifier d'une acquisition foncière significative de la commune ou de la communauté de communes). Ainsi, déduction faite du potentiel de densification (identifié au titre de l'étude de densification réalisée à l'appui de la procédure de révision), seule une zone peut encore admettre le développement d'un lotissement pavillonnaire. Seulement cette dernière zone AU1, localisée au sein du bourg, est identifiée par les élus comme un secteur à enjeux pour valoriser la frame verte et poursuivre le développement des équipements.
- En matière de développement économique, on notera l'extension de la zone d'activité en entrée de bourg, extension mobilisée en priorité par rapport à la zone Uc identifiée au PLU de 2008 comme un secteur réservé aux implantations d'activités commerciales.
- En 2002 la population était estimée à 1340 habitants (source rapport de présentation de 2008), alors qu'elle s'affiche à 1481 habitants au recensement INSEE de 2020, soit 141 habitants supplémentaires en 12 ans (représentant une moyenne de 11.75 habitants par an).
- En matière de diversité du bâti, la densité moyenne est de 10 à 11 logements à l'hectare pour presque toutes les opérations de lotissement. Seule l'opération prévue au nord correspond à une densité plus importante de 13 logements à l'hectare (avec le développement d'une offre de logements plus diversifiée).

La mise en application du PLU permet donc de conclure que les objectifs du PLU de 2008 ont été légèrement surévalués en termes de potentiel de développement de l'habitat. A l'inverse, les autres orientations du PADD semblent être mises en œuvre, tant au regard du potentiel de diversification, que des enjeux de protection agricole, paysagère et environnementale. En effet sur ce dernier point l'analyse comparée des vues aériennes de 2006 et de 2020 permet d'illustrer la préservation des éléments de nature en ville présents au sein des zones agricoles, ainsi que la préservation des lisières boisées. Les évolutions les plus significatives entre les deux périodes de références portent sur l'extension de la carrière, le développement de l'habitat (notamment au sein des zones 1AU1 identifiées qui ont perdu les éléments et haies qui la composaient).



2006



2008

III. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE

A - L'étude de consommation

PRÉCISION SUR LES ÉCHÉANCES RÉGLEMENTAIRES ET MÉTHODOLOGIE MISE EN ŒUVRE

Les projections de développement du PLU doivent s'inscrire en continuité avec les principes de modération de la consommation de l'espace renforcés par la loi Climat et Résilience d'août 2021, et contribuer à réduire (tous les 10 ans) de 50% les emprises consommées sur les 10 années précédentes.

Afin de pouvoir établir l'emprise des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) consommés sur les années précédentes, et ainsi estimer l'enveloppe de consommation / artificialisation à laquelle peut prétendre la Commune, il est nécessaire d'établir une analyse de la consommation. À ce titre le Code de l'urbanisme impose trois échéances :

- **ÉCHÉANCE 1** : Celle imposée par la loi Climat et Résilience, la période de référence retenue pour le recensement des consommations passées au titre de cette loi est de **01/2011 à 12/2020**.
- **ÉCHÉANCE 2** : Celle imposée à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme qui dispose en outre que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan (PLU) ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.
En l'état, il est projeté un arrêt du PLU mi-2025, une première analyse de la consommation foncière est donc réalisée sur la période **01/2014 à 12/2024**.
- **ÉCHÉANCE 3** : Celle permettant d'apprécier la compatibilité du PLU révisé avec les orientations du SCOT, lequel fixe des objectifs quantifiés de modération de consommation de l'espace du **01/2017 au 12/2032**.

Ces analyses sont réalisées au regard des informations mobilisables au titre de la base de données du Portail de l'Artificialisation des Sols (outil développé par le CEREMA), ainsi que par une analyse combinée par photo interprétation sur les fonds aériens disponibles en 07/2010 et 08/2020.

Pour la période 01/2021 à 08/2023, l'étude sera complétée au regard de l'analyse combinée :

- Des données SIT@DELL2 qui permettent de dresser le constat des autorisations d'urbanisme créatrices de logements accordées sur cette période. Bien entendu, les données mobilisées au titre de cette source seront comparées avec celles dressées par la Commune (au regard du recensement des autorisations d'urbanisme).
- De la comparaison des bases de données cadastrales GEOJSON mises à jour régulièrement entre 2019 et 2025.
- Des projets éventuellement portés à la connaissance de la Commune et notamment des CUB positifs qui auraient été déposés dans le sens où ces derniers figent les droits à construire des bénéficiaires pendant 18 mois.

Il est noté que pour toutes les analyses faites ci-dessous, l'élément déclencheur permettant de mesurer la consommation est le démarrage des travaux et non pas l'obtention des autorisations d'urbanisme. Pour la Zone d'Aménagement Concerté « les Rives du Sauvigny », programmée sur plusieurs tranches, les fascicules d'application de la loi prévoient, pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, la possibilité de comptabiliser la consommation globale au titre de la période de référence.

ENCADREMENT DES NOTIONS EMPLOYÉES

Avant de présenter le détail de l'étude de consommation il est rappelé que la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années. Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de

planification et d'urbanisme et fait l'objet d'une traduction au titre du SRADDET (objectif de réduction de 58.6%) et du SCOT en cours de révision.

Réglementairement, la Commune étant couverte par un SCOT opposable, qui lui-même fixe des enveloppes de modération, le Plan Local d'Urbanisme est tenu d'être compatible avec les objectifs du SCOT et non avec les dispositions de la Loi (réduction de 50%). Il est toutefois nécessaire d'anticiper le plus en amont possible les réflexions et futures orientations du SCOT en cours de révision pour éviter une nécessaire mise à jour du document d'urbanisme.

Il est relevé cependant que la loi fixe plusieurs principes à prendre en compte.

La notion d'ENAF :

Ainsi, en premier lieu, elle vient définir la notion d'espace naturel agricole et forestier, dit ENAF en ces termes : *"Création ou extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné".*

Force est de constater que cette définition reste très ambiguë et soumise à diverses interprétations quant à la définition même de l'espace urbanisé. De plus, si la qualification de terres agricoles et forestières semble facile à mettre en avant (terres boisées ou cultivées), celle de terres naturelles présente une certaine limite car il n'existe aucune définition précise de ce qu'est un espace naturel (hormis certains cas particuliers réglementaires).

Ces doubles difficultés ont toute leur importance lorsqu'il s'agit d'évaluer l'impact de l'urbanisation, notamment au titre des espaces interstitiels inscrits au sein de la trame urbaine, ou des fonds de jardins implantés en frange urbaine. Aussi, la présente analyse se veut détaillée autant que possible pour mettre en avant et justifier la position des élus dans les réflexions engagées.

Cette position s'appuie sur les fascicules de mise en application de la loi venus compléter et préciser cette notion. Ainsi, le FASCICULE 1 – Définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols - a ainsi pu mettre en avant les différentes interprétations portant sur les « dents creuses » et les « franges urbaines ».

« Extrait page 13 – Fascicule 1: Au sein de l'enveloppe urbaine, des espaces résiduels, de taille limitée entre deux bâtis existants, sont qualifiés de dents creuses [en référence à l'article R.562-11-6 du Code de l'environnement]. Ce qualificatif est toutefois à manier avec précaution car il fait l'objet de multiples interprétations.

Les fichiers fonciers appréhendent généralement ces terrains comme urbanisé et donc consommés (CF classes 9 à 11 des fichiers fonciers), ce qui est en cohérence avec le faisceau d'indices présenté ci-avant. Il pourra s'agir d'une ou plusieurs parcelles à usage de jardin d'agrément par exemple. Au sein des fichiers fonciers la réalisation d'une nouvelle construction ne sera pas alors constitutive de consommation d'un ENAF. En revanche un terrain à vocation agricole, naturelle ou forestière (ne répondant pas à faisceau d'indices mentionnés ci-avant), entouré d'espaces urbanisés, sera bien qualifié comme ENAF dans les fichiers fonciers ».

« Extrait page 15 – Fascicule 1 : Les franges urbaines ou rurales constituent des espaces hétérogènes de transition entre les espaces urbanisés et les ENAF. En dépit de leur hétérogénéité et de la morphologie de transition qu'elles peuvent présenter, ces franges, qui jouxtent immédiatement des terrains supportant une urbanisation ou un aménagement, seront alors en général identifiées par les fichiers fonciers comme des ENAF. »

Le FASCICULE vient également préciser le faisceau d'indice permettant de qualifier un espace urbanisé comme suit :

- Quantité et densité de l'urbanisation
- Continuité de l'urbanisation (et donc absence de rupture)
- Structuration par des voies de circulation, des réseaux d'accès ou de raccordement
- Présence d'équipements ou de lieux collectifs publics ou privés

Les notions de consommation et artificialisation :

L'article 191 de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets précise : *« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années*

précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi ».

Ainsi, la notion d'artificialisation (transposée à l'article R.101-1 du Code de l'Urbanisme) ne sera mise en application qu'à compter de janvier 2031 et viendra par la suite se substituer aux objectifs de réduction de consommation à proprement parler. Dès lors, à la différence de la consommation, l'artificialisation permettra de mettre en avant et de quantifier les emprises ayant subi ou susceptibles de subir (en fonction de leur occupation ou de leur usage) une altération durable de tout ou partie de leurs fonctions écologiques (particulièrement des fonctions hydriques, biologiques et climatiques), ainsi que de leurs potentiels agronomiques.

Le texte précise également que la qualification des surfaces est seulement attendue pour l'évaluation du solde d'artificialisation nette des sols (flux) dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs des documents de planification et d'urbanisme. Pour traduire ces objectifs dans le document d'urbanisme, il appartient à l'autorité compétente de construire un projet de territoire, en conciliant les enjeux de sobriété foncière, de qualité urbaine et la réponse aux besoins de développement local.

Au titre du décret n°2023-1096 du 27/11/2023, sont considérées comme des surfaces artificialisées ou non artificialisées les emprises suivantes. Les seuils de référence à prendre en compte portent sur une surface supérieure ou égale à 50m² d'emprise au sol pour la catégorie 1, et 2500m² d'emprise au sol ou de terrain pour les autres catégories.

○ **Surfaces dites déjà artificialisées :**

- 1° : Surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
- 2° : Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
- 3° : Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux ou dont les sols sont constitués de matériaux composites.
- 4° : Surfaces à usages résidentiels, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée.
- 5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.

○ **Surfaces dites non artificialisées :**

- 6° : Surfaces naturelles qui sont soit nues (sables, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.
- 7° : Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friches, soit recouvert d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).
- 8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.
- 9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.
- 10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.

PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE DU 01/2011 AU 12/2020 :

Données du « portail de l'artificialisation des sols » – OAS

Le tableau ci-contre permet de dresser l'état annuel des surfaces consommées identifiées au titre du Portail de l'Artificialisation des Sols sur la première période 01/2011 à 12/2020.

Elles mettent en avant un potentiel de terres consommées d'environ 7 hectares, dont 6.03 hectares pour les besoins de l'habitat sur la période 01/2011 à 12/2020.

Ces données ont été mises en avant dans le cadre du plan national biodiversité, et produites par le CEREMA à partir des fichiers fonciers. En effet, l'action 7 du plan national de biodiversité prévoit la publication annuelle de chiffres de consommation d'espace à une maille communale.

Consommation du 01/01/2011 au 31/12/2020 - source PAS					
	Total	Activité	Habitat	Mixte	Inconnue
2011	20997	0	20100	897	0
2012	1966	0	1966	0	0
2013	30816	8197	22619	0	0
2014	0	0	0	0	0
2015	3798	261	3537	0	0
2016	0	0	0	0	0
2017	0	0	0	0	0
2018	5883	0	5883	0	0
2019	207	131	76	0	0
2020	6321	115	6136	0	0
TOTAL M²	69988	8704	60317	897	0
TOTAL Ha	7,00	0,87	6,03	0,09	0,00

La base, créée chaque année depuis 2009, s'appuie donc sur les fichiers fonciers et contient les données au 1er janvier de l'année concernée. Entre autres, les parcelles comprennent, pour chacune d'entre elles, la surface urbanisée et non urbanisée déclarée par les propriétaires. Elles permettent ainsi, par comparaison entre chaque millésime, d'évaluer le changement d'usage des sols, et donc la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En pratique, cependant, cette base présente des limites liées notamment au contrôle des données déclarées, créant des divergences entre la définition officielle et le classement réel. Les fichiers fonciers constituent donc une source reconnue permettant d'étudier la consommation des espaces, mais certaines précautions d'usage doivent être mises en oeuvre.

En particulier, les fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine non cadastré. D'après le CEREMA, ne sont pas cadastrés (entre autres) :

- Les voies publiques : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux ;
- Les bâtiments appartenant à un organisme public (communes, intercommunalités...) en ce qu'ils sont exonérés de taxe foncière. L'étude des cas a montré qu'une partie des bâtiments n'était pas présente dans la base. Les chiffres produits ne prennent donc en compte qu'une partie de la consommation d'espaces due aux propriétés publiques.
- Les bâtiments agricoles (sauf serres) en ce qu'ils ne sont pas soumis à la taxe foncière.

Il apparaît donc nécessaire d'approfondir l'analyse réalisée au titre du portail de l'artificialisation des sols via une approche communale. Le CEREMA prévoit dans le cadre de l'analyse mise en oeuvre que les données présentes sur le site du portail de l'artificialisation des sols sont publiées pour donner des tendances de façon uniforme sur toute la France, il est toutefois possible que les documents de planification fassent référence à des données sur la consommation d'espace qui soient différentes de celles qui sont publiées sur ce site. À ce titre, l'approche de l'analyse de la consommation est donc effectuée au travers d'une analyse comparée plus fine basée sur la photo-interprétation des vues aériennes de 2010 et de 2020.

Données issues de l'extrapolation des vues aériennes de 2010 et 2020 donnant une vision statique des surfaces consommées de la Commune

Les vues aériennes de 2010 et 2020 sont comparées afin de mettre en évidence (par photo interprétation) les emprises qui ont été effectivement consommées. Ces données s'appuient sur les vues aériennes en dates du 07/07/2010 (information issue de la mosaïque IGN) et du 09/08/2020 (information issue de la mosaïque IGN). Cette analyse a pour principaux objectifs :

- de s'assurer de la cohérence des données issues du portail (telles que présentées ci-dessus),

- de localiser les secteurs où les terres ont été consommées, pour mesurer notamment l'étalement urbain et / ou les enjeux de densification / requalification mis en œuvre,

Bien que la période d'analyse des vues aériennes (07/2010 à 08/2020) soit quelque peu en décalage par rapport à celles des données du portail de l'artificialisation (01/2011 à 12/2020), il faut toutefois relever que l'analyse s'effectue bien sur une période de 10 ans et que les premiers enjeux de consommation (mise en application de la première décennie) seront pris en compte à compter de 09/2020. Ainsi, l'analyse n'est pas erronée car toutes les surfaces consommées réalisées à partir de 09/2020 seront intégrées dans le potentiel de consommation à prendre en compte pour la période de référence après l'entrée en vigueur de la loi Climat (du 01/2021 au 12/2030). Cette période s'étale donc sur une durée légèrement supérieure à 10 ans (10 ans et 6 mois du 08/2020 au 12/2030) et permet de lisser les écarts affichés sur la période post loi climat.

Comme indiqué précédemment, l'écart ne doit pas être exclusivement imputé à la période temporelle de référence mais également au détail des fichiers fonciers servant de base à l'établissement des données du portail.

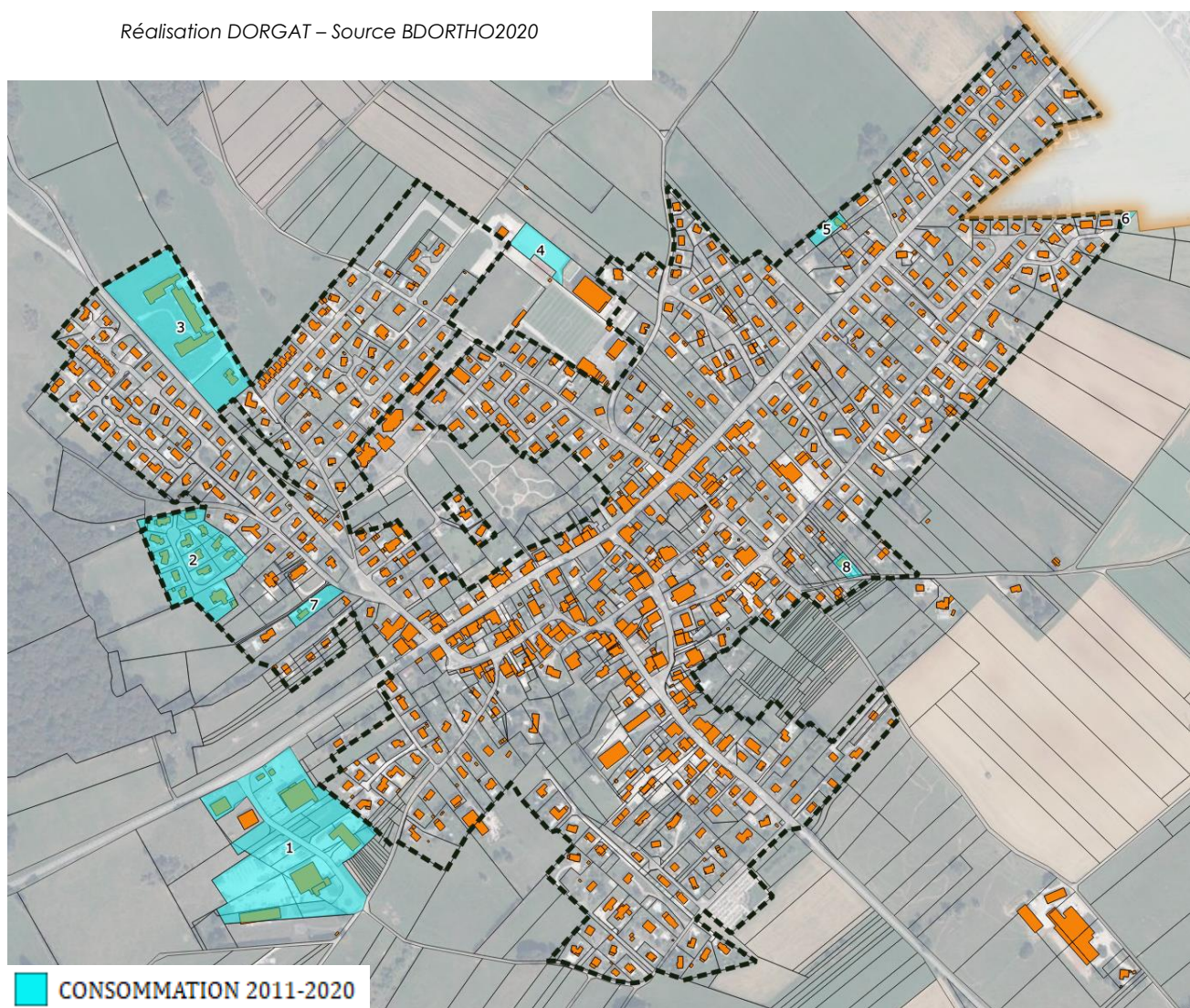
Les éléments suivants permettent de synthétiser les données graphiques. Globalement, on peut mettre en évidence un constat de 8.1 hectares de terres consommées (dont 3.8 hectares à vocation d'habitat et d'activité) au titre de la période de référence 07/2010 à 08/2020.

N°	SURFACE	DESTINATION	Estimation nbr logements
1	37556	Zone artisanale	0
2	14972	Lotissement	13
3	20354	Résidence seniors	30
4	2885	Equipement	0
5	1038	Habitat	1
6	314	Aisance de propriété	0
7	1647	Habitat	1
8	776	Habitat	1
9	1699	Equipement	0
TOTAL	81241		46
TOTAL HABITAT	38787	Densité globale habitat	12 lgt / Ha

Ainsi l'analyse comparée des vues aériennes se veut exhaustive et permet de spatialiser / mesurer la consommation effective du territoire entre les deux années de référence, abstraction faite de la date de prise en compte de l'autorisation d'urbanisme (certaines autorisations pouvant ne pas nécessairement être mises en œuvre). Pour une plus grande exhaustivité, toutes les constructions et les aménagements réalisés sur le territoire entre les deux périodes de référence sont mis en avant, mais certains sont immédiatement déduits du potentiel de terres consommées considérant leur nature ou leur localisation (au sein de la trame urbaine notamment).

Les données relevées au titre de l'analyse comparée diffèrent légèrement par rapport à celles du portail de l'artificialisation des sols. Cette différence s'explique en partie compte-tenu des éléments déclarés lors du dépôt des autorisations d'urbanisme et d'une certaine prise en compte d'une marge d'erreur liée aux déclarations faites par les porteurs de projets et principalement par les constructions agricoles et les équipements publics qui constituent des aménagements non déclarés. Les constructions agricoles bénéficient également d'un statut à part encadré par la loi de juillet 2023 dans le sens où elles sont expressément déduites des emprises de consommation.

Réalisation DORGAT – Source BDORTHO2020



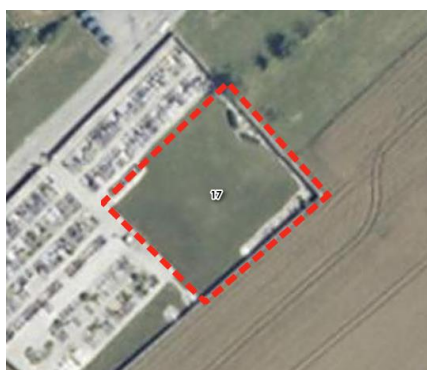
Considérant que les constructions agricoles ne sont pas source de consommation, l'enveloppe totale des espaces agricoles, naturels et forestiers retenue sur le territoire est de 8.1 hectares répartis comme suit :

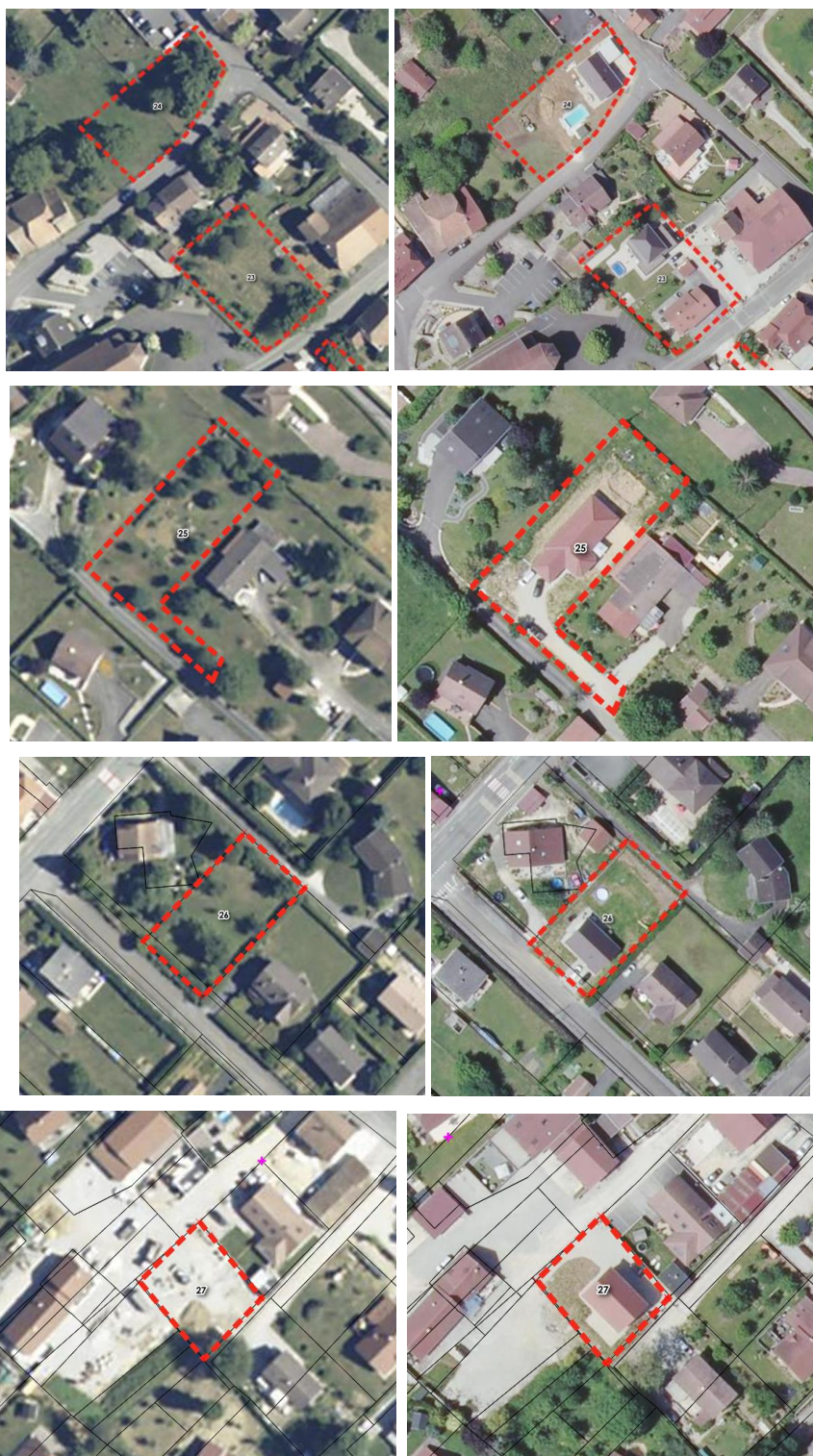
- 3.75 hectares de zone d'activités
- 3.87 hectares d'habitat pavillonnaire et collectifs.
- 0.45 hectares d'équipements collectifs

En détail, les résultats de l'étude de consommation portent sur les points suivants.

En matière d'aménagement non source de consommation, on relèvera :

- L'extension de la carrière, occupation expressément mentionnée comme non source de consommation / artificialisation au titre de la loi Climat et Résilience (espace n°16)
- L'extension du cimetière réalisée au sein des murs d'enceinte (espace n°17)
- La réalisation de 3 logements au sein de la trame urbaine (espace n°22)
- La création de 8 pavillons individuels dont 2 au sein de lots restant à aménager au sein d'un lotissement et 6 par densification (division parcellaire ou aménagement d'espace libre)
- L'aménagement d'un lotissement avant 2011, les travaux de viabilisation ayant été réalisés sur la vue aérienne (espace n°22)

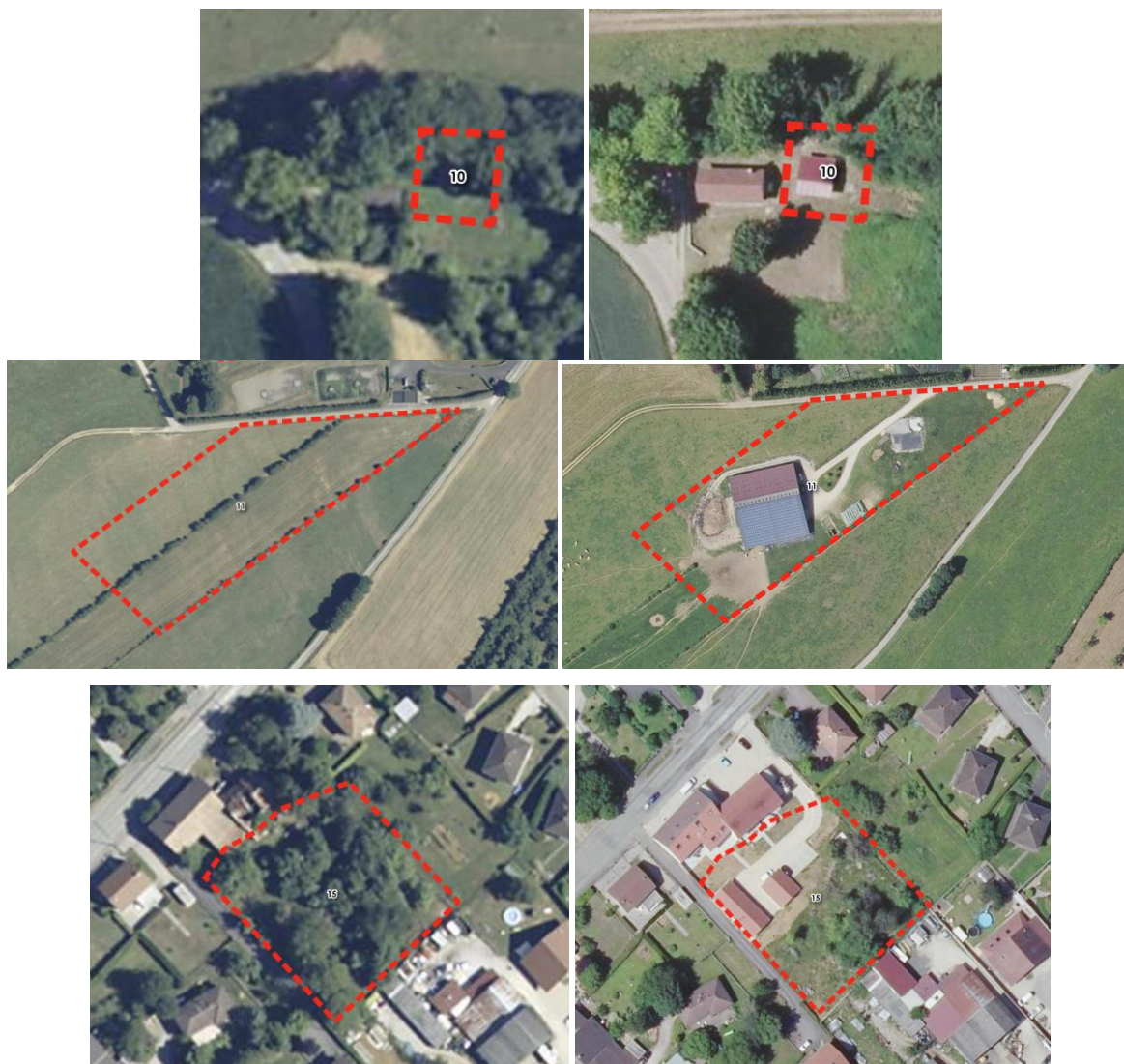






- On relève aussi l'ensemble des hangars et constructions agricoles dont certains constituent des constructions isolées (ou non liées à des constructions existantes) : n°7, 9, 11





En matière de constructions sources de consommation, on note :

- La création de la zone d'activités laquelle a permis l'extension de la déchetterie existante et la création de 7 lots d'activités comprenant actuellement 5 entreprises dont un supermarché, un couvreur, un atelier de réparation automobile.



- La réalisation d'un lotissement portant sur un total de 12 logements sur 1,53 hectares environ (soit une densité moyenne de 8 logements à l'hectare).



- La réalisation d'une résidence seniors d'environ 30 logements en locations et une maison de services paramédicaux



- La réalisation de 4 pavillons en frange urbaine.





Synthèse des données

La consommation totale d'espaces agricoles, naturels et forestiers est estimée entre 7 et 8.12 hectares portant la création de 46 logements.

La détermination des enveloppes de consommation se répartit comme suit en fonction des sources mobilisées. Il est rappelé qu'à partir de 01/2031, la notion d'artificialisation viendra se substituer à celle de consommation et l'analyse des incidences sera à détailler en fonction des aménagements réalisés. Toutefois, parti est pris dans la présente analyse de considérer une enveloppe globale de consommation à l'échelle 2040 (projection du SCOT).

DETERMINATION DE L'ENVELOPPE DE CONSOMMATION				
	01/2011 à 12/2020	01/2025 à 12/2030	01/2031 à 12/2040	TOTAL 01/2021 à 12/2040
Données issues du portail	7	3,5	1,8	5,3
Données issues des vues aériennes	8,12	4,1	2,0	6,1

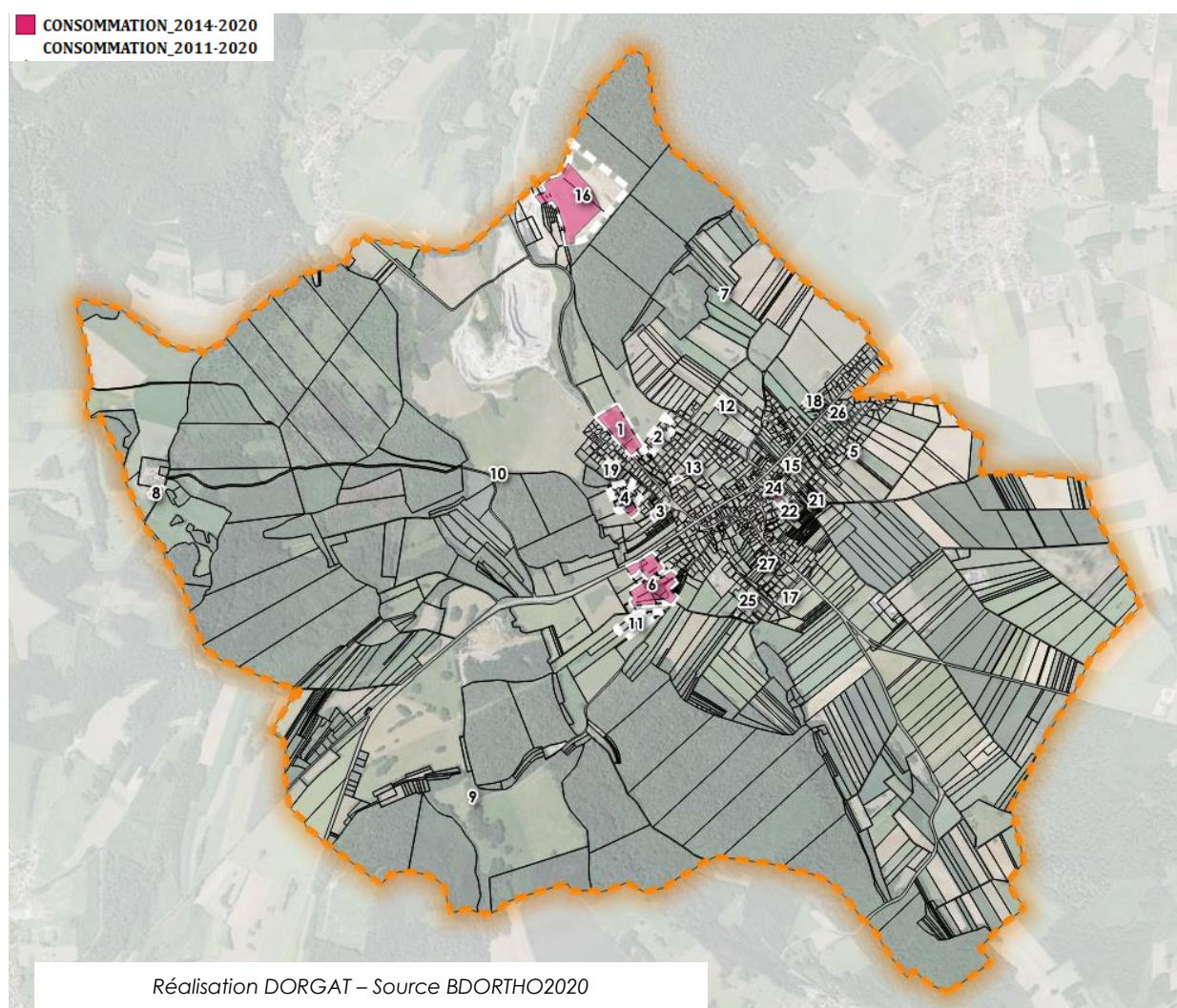
Il est rappelé que cette enveloppe ne constitue pas une obligation ou un objectif en soi, et elle devra intégrer la période 01/2021 à 12/2024 (date des derniers recensements d'autorisations transmis par la Commune) déjà actée et pour laquelle les emprises consommées au regard des projets en cours seront déduites des projections à l'échéance du PLU.

PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE DU 01/2014 AU 01/2024 :

La méthodologie employée pour cette deuxième période est la même que celle mise en avant pour la période 01/2011 à 12/2020. Les données s'appuient sur celles du portail de l'artificialisation des sols, jusqu'au 12/2020 (consommation telle que comptée ci-avant) et sont complétées sur la période 01/2021 à 12/2022 par les autorisations d'urbanisme créatrices de constructions qui auront été autorisées ou qui sont projetées (et qui feront l'objet d'une consommation avant la fin de l'année).

Ainsi, sur la période 01/2014 à 12/2020, les données du portail de l'artificialisation des sols relèvent une surface de terres consommées d'environ 1.62 hectares, dont 1.56 hectare pour les besoins de l'habitat.

Comme pour la période précédente, les vues aériennes de 07/2013 et 08/2020 sont comparées afin de mettre en évidence (par photo interprétation) les emprises qui ont été consommées entre ces deux années. Les surfaces consommées sur la période précédente sont rappelées à titre informatif.

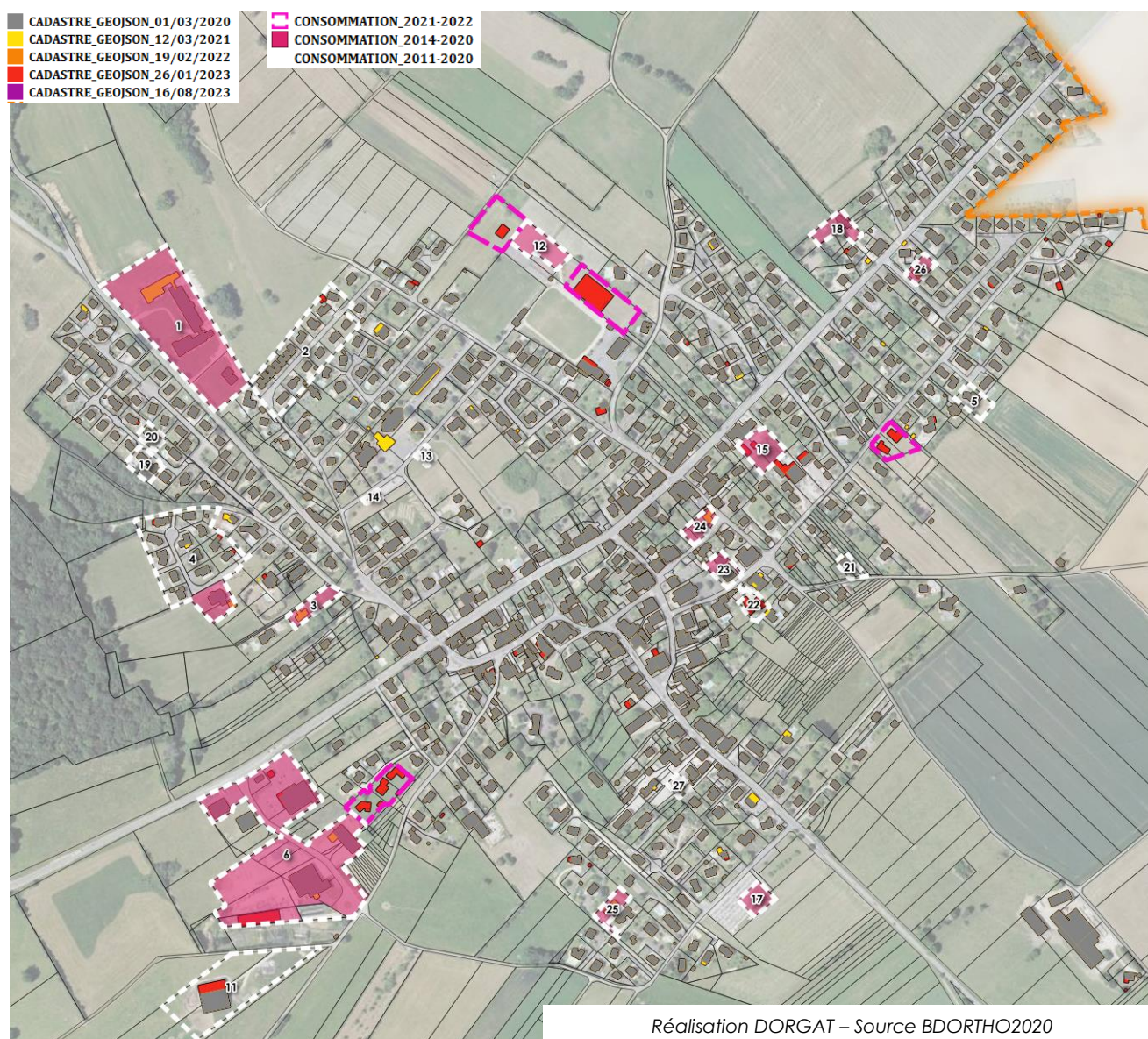


ETUDE DE CONSUMMATION 2014-2020 - comparaison de vues aériennes											
N°	SURFACE	DESTINATION	Estimation nbr logements	N°	SURFACE	DESTINATION	N°	SURFACE	DESTINATION	Estimation nbr logements	
1	20151	Résidence seniors	30	7		Hangar agricole	16	55627	Extension de la carrière	0	
2		Lotissement		8	2009	Hangar agricole	17	1346	Extension cimetière au sein de l'enceinte	0	
3	1643	Pavillon	1	9	684	Construction agricole	19		Pavillon au sein de la trame		
4	2202	Lotissement	13	10		Hangar agricole	20		Pavillon au sein de la trame		
5		Pavillon		11		Hangar agricole	22		Aménagement individuel		
6	31785	Zone artisanale	0	12	2577	Equipements publics	23	770	Pavillon au sein de la trame	2	
18	1659	Pavillon	1	13		Equipements publics	24	1281	Pavillon au sein de la trame	1	
21		Pavillon		14	260	Equipements publics	25	1311	Pavillon au sein de la trame	1	
TOTAL	57440		45	15	2418	Hangar agricole	26		Pavillon au sein de la trame		
				TOTAL	7948		27		Pavillon au sein de la trame		
							TOTAL	40335		4	

Confère carte ci-dessous pour le report des zones consommées reportées en rose dans le tableau ci-dessus.

Ainsi, la plupart des espaces précédemment évoqués ont été consommés entre la période 07/2014 et 08/2020, pour une surface totale de 6 hectares (déduction faite des constructions agricoles et des espaces repérés mais non sources de consommation) dont 5.7 hectares pour les besoins de l'habitat. Les objectifs de consommation permettent la création de 45 logements. A l'inverse du lotissement mis en avant sur la période 01/2011 à 12/2020, les travaux d'aménagement du lotissement identifié au n°4 sont réalisés en totalité et les premiers lots sont sortis de terre. Seule la partie concernant toujours un caractère agricole est prise en compte dans l'étude de consommation.

La mise à jour des fonds de plans cadastraux GEOJSON permet également d'identifier les constructions réalisées sur le terrain avec une comparaison entre les différentes couches entre 03/2020 et 08/2023.



Ainsi, sur la période 03/2020 et 08/2023, les principales constructions réalisées et sources de consommation sont les suivantes, elles portent sur une surface totale de consommation estimée à 1.26 hectares et sont reportées sur la carte ci-dessus (par un liseré rose).

- La création du gymnase au nord du territoire et de la chaufferie bois (au droit des terrains de sport) sur une emprise totale de 0.75 ha,



- La création de plusieurs pavillons :

- Deux pavillons par détachement de lots sur une surface de 0.19 Ha
- Trois pavillons sur des lots non bâtis d'une surface totale de 0.32 hectare (mais cette surface n'est pas considérée comme source de consommation car incluse au sein de la trame urbaine)



D'autres constructions ont été réalisées sur le territoire pendant cette période, mais ces dernières ne sont pas sources de consommation (pavillons ou annexes aménagés par détachement de parcelle).

PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE DU 01/2017 AU 12/2032 :

Le SCOT du Doubs Central prévoit une enveloppe de consommation foncière de 7.5 hectares pour la Commune d'Arcey au titre du développement démographique (pour un total de 90 logements, y compris en requalification).

Le SCOT précise que les objectifs de production peuvent être supérieurs aux objectifs ci-avant dans la mesure où des efforts de renouvellement ou de réhabilitation auront été réalisés (au-delà des objectifs minimum imposés) et dans la mesure où la production supplémentaire est justifiée au regard des prévisions de développement de la collectivité.

En sus de l'enveloppe foncière attribuée à l'habitat, le SCOT prévoit une enveloppe foncière minimum liée au développement économique de 19 hectares pour les trois zones d'activités stratégiques suivantes : ZA d'Arcey, ZA de Rang et la ZA Combe Rosier à l'Isle sur le Doubs.

En matière de consommation des sols, le portail de l'artificialisation indique un total de 1.8 hectares de terres consommées principalement pour l'habitat :

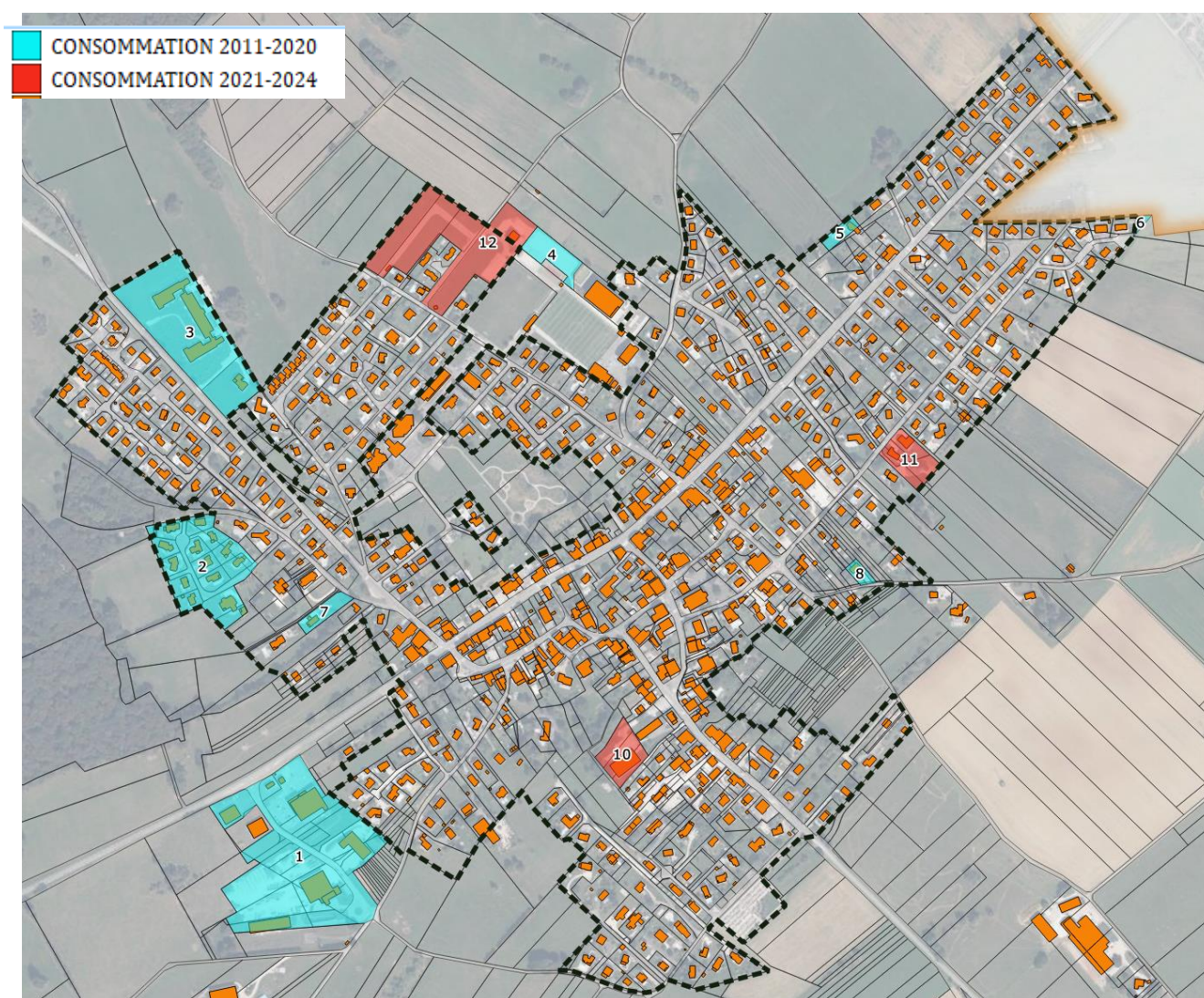
Consommation du 01/01/2011 au 31/12/2020 - source PAS							
	Total	Activité		Habitat		Mixte	Inconnue
2017	0	0		0		0	0
2018	5883	0		5883		0	0
2019	207	131		76		0	0
2020	5842	115		5652		0	75
2021	6074	0		6074		0	0
TOTAL M²	18006	246		17685		0	75
TOTAL Ha	1,80	0,02		1,77		0,00	0,01

S'ajoutent à ces 1.8 hectares, les emprises consommées au titre des autorisations d'urbanisme accordées sur le territoire sur les années 2022-2024 (le recensement des autorisations d'urbanisme courant jusqu'en décembre 2024), soit 2.62 hectares répartis au titre des deux lotissements communaux, de la maison médicale et de quelques constructions d'habitat.

Le total des terres consommées entre 01/2017 et 12/2022 porte donc sur une surface de 4.35 hectares, soit la moitié de l'enveloppe attribuée au titre du SCOT. Cela est en parti lié au fait que les zones AU2 prévues au titre du PLU n'ont pas été aménagées.

SYNTHÈSE DE LA CONSOMMATION TOTALE DU TERRITOIRE

DETERMINATION DE L'ENVELOPPE DE CONSOMMATION					
	01/2011 à 12/2020	01/2021 à 12/2024	01/2025 à 12/2030	01/2031 à 12/2040	TOTAL 01/2021 à 12/2040
Données issues du portail	7	2,62	0,9	1,8	5,3
Données issues des vues aériennes	8,12	2,62	1,4	2,0	6,1



B L'étude de densification

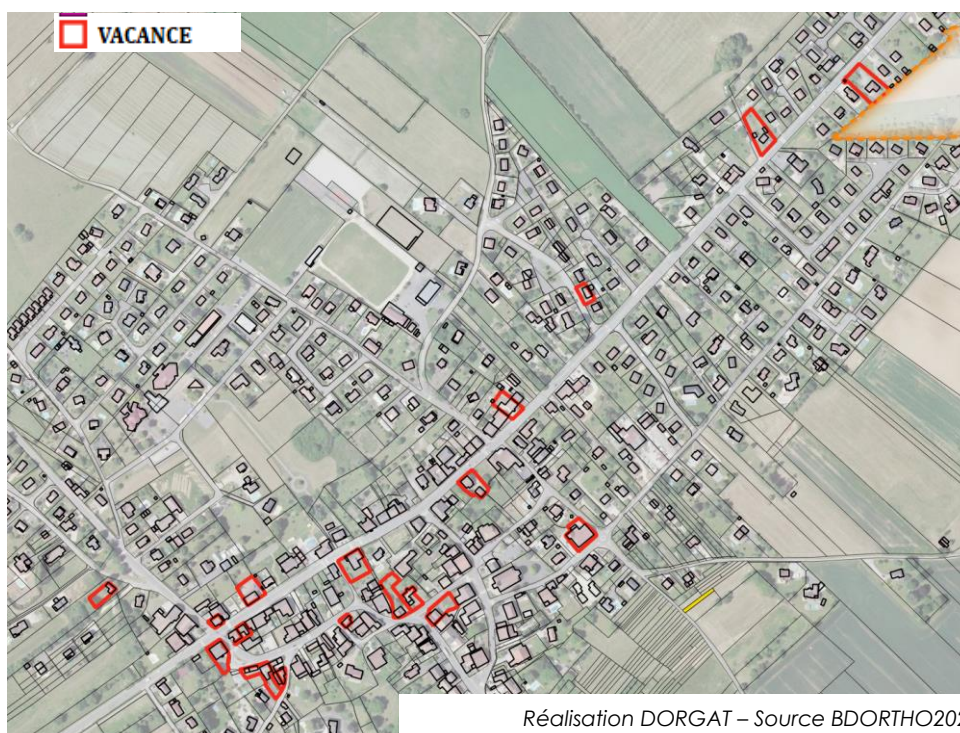
Dans la poursuite des objectifs de gestion économe du territoire et de modération de la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières, il est impératif de réaliser une analyse du potentiel de logements mobilisables par renouvellement, c'est-à-dire au sein de la trame bâtie (par mobilisation de la vacance, par la réhabilitation, par l'aménagement des espaces interstitiels et des projets en cours).

Ce travail exhaustif permet de mobiliser en priorité les logements à réaliser au sein des espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour préserver et valoriser les espaces agricoles grâce à une maîtrise de la consommation foncière.

LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES VIA LA MOBILISATION DE LA VACANCE

Afin de définir ce potentiel il est pris comme postulat de base les données INSEE de 2021 (données légales au 01/01/2024), lesquelles identifient 47 logements vacants sur les 665 logements que composent la Commune (soit 7% du parc).

Il est rappelé que le SCOT du Doubs Central prévoit la reconquête du tiers des logements vacants au-delà de 6%. Toutefois, l'étude exhaustive réalisée par les élus permet de recenser 29 logements, soit 4.3% du parc. Les logements vacants ne sont donc pas considérés comme mobilisables.



Réalisation DORGAT – Source BDORTHO2020

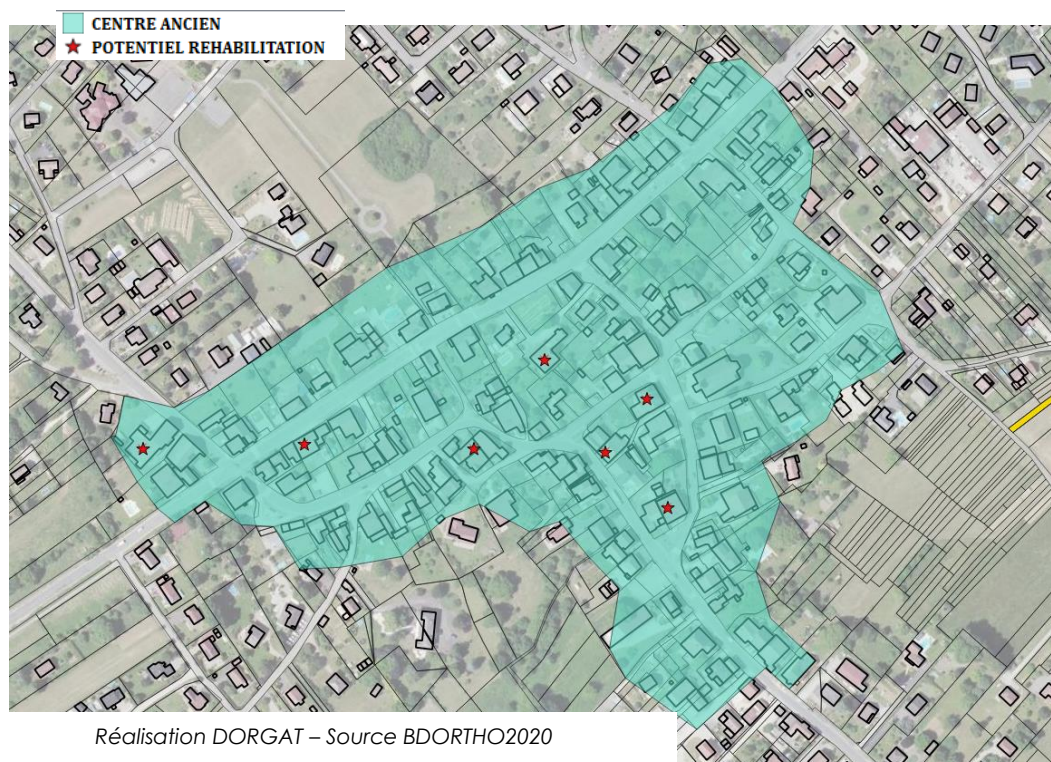
LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES VIA LES RÉHABILITATIONS POTENTIELLES

Outre la vacance identifiée ci-avant, le potentiel de réhabilitation vise la capacité de création de logements par division de bâtiments (principalement des vieux corps de ferme), ou par changement de destination (bâtiment agricole au sein de la trame urbaine). Là où la vacance identifie les logements non occupés qui peuvent être mis à disposition d'habitant sans nécessité de travaux, la réhabilitation vise principalement les capacités de création de plusieurs logements au sein d'un grand bâtiment existant.

Un repérage exhaustif des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'une réhabilitation doit être réalisé pour venir compléter le diagnostic. À noter que les éléments du diagnostic de 2019 précisent que 3 logements ont été réalisés par le biais de la réhabilitation sur ces dernières années.

On précisera toutefois que plus le parc est récent et monofonctionnel (comme cela est le cas dans les lotissements pavillonnaires), plus les logements sont jugés aux normes et les capacités de réhabilitation s'amenuisent. Ainsi, c'est moins de 15% du parc de résidences principales qui a été aménagé avant 1945, part portée à 30% en incluant les résidences principales achevées avant 1970).

Dès lors, hormis les extensions pavillonnaires, il est possible de centrer l'étude du potentiel de réhabilitation sur le centre ancien, lequel présente une concentration de vieux bâtiments (aux volumes plus importants).



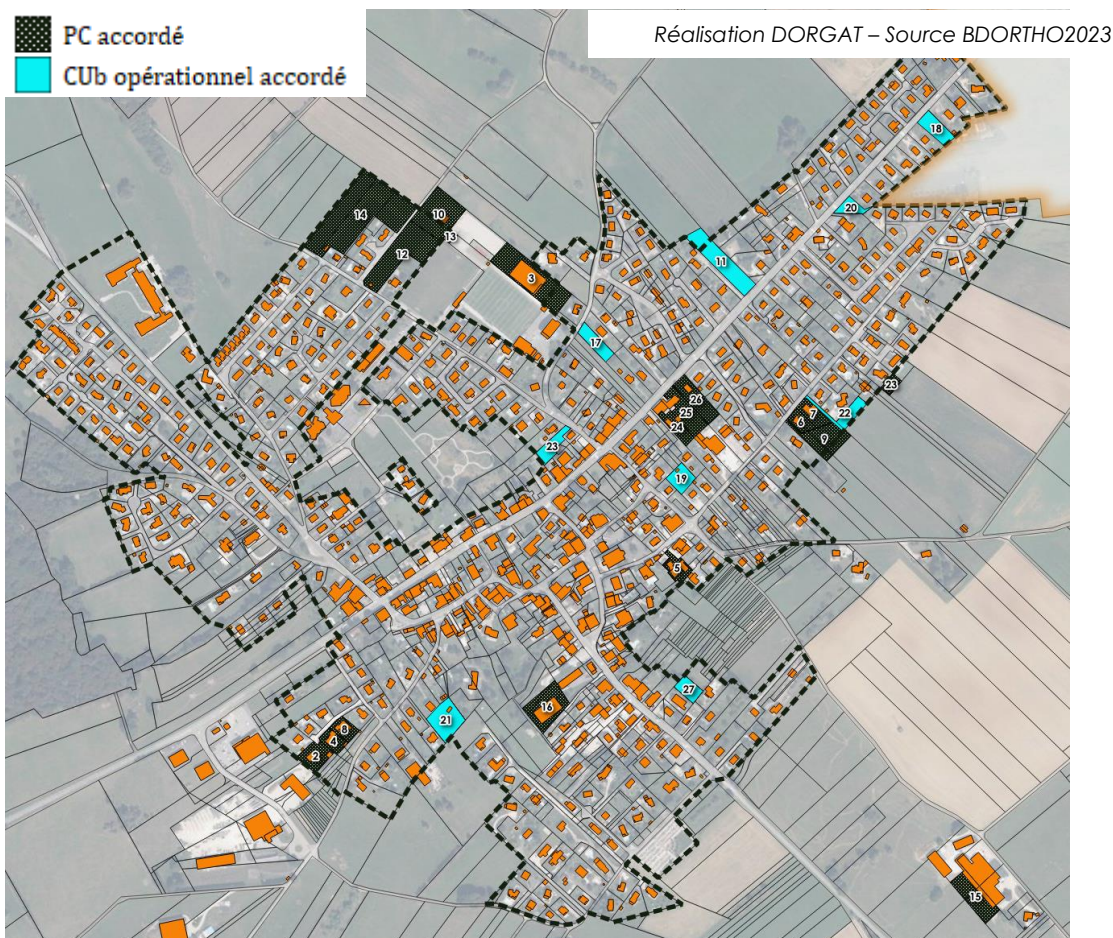
Réalisation DORGAT – Source BDORTHO2020

Un potentiel de 7 bâtiments est mis au jour suite à l'analyse Street-View de juin 2022 (ne sont pas pris en compte les bâtiments présentant une activité économique ou artisanale qu'il convient de maintenir sur place, ainsi que les bâtiments ayant déjà été identifiés au titre de la vacance), représentant un potentiel de moins d'une dizaine de logements supplémentaires (les 7 bâtiments identifiés accueillant déjà un logement).

Pour les élus, certains des bâtiments identifiés par DORGAT ont été acquis récemment et ne feront donc pas l'objet d'une potentielle réhabilitation (par augmentation du nombre de logements). Il est possible d'estimer que 4 logements supplémentaires peuvent être mobilisés par la réhabilitation (50% du nombre de bâtiments identifiés)

LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES DANS LES PROJETS EN COURS

Un recensement précis des autorisations d'urbanisme accordées jusqu'en octobre 2023 permet de faire le point sur les autorisations d'urbanisme créatrices de logements. La carte ci-dessous permet de synthétiser les autorisations accordées (PC, PA et CUb) et de quantifier le nombre de logements attendus.



N°	DATE	TYPE	OBJET	LGTS	SURFACE M²	INCIDENCE CONSO 2021-2030 EN M²	
1	2019	PC	Hangar agricole	0	4509	0	Projet agricole sans incidence sur la consommation
2	2020	PC	Pavillon	1	1453	0	Pas d'incidence car espace inclus dans un lotissement
3	2020	PC	1 gymnase	0	4907	4907	Consommation de terres agricoles
4	2020	PC	Pavillon	1	912	0	Pas d'incidence car espace inclus dans un lotissement
5	2021	PC	Pavillon	3	1137	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé
6	2021	PC	Pavillon	1	825	825	Consommation de terres agricoles
7	2021	PC	Pavillon	1	1102	1102	Consommation de terres agricoles
8	2021	PC	Pavillon	1	929	0	Pas d'incidence car espace inclus dans un lotissement
9	2021	PC	Pavillon	1	2452	2452	Consommation de terres agricoles
10	2021	PC	Chaufferie bois	0	3535	3535	Consommation de terres agricoles
11	2021	CUB	Pavillon	2	3079	3079	Consommation de terres agricoles
12	2022	PA	Lotissement communal	5	4507	4507	Consommation de terres agricoles
13	2022	PC	1 Chalet pétanque	0	232	0	Pas d'incidence car espace déjà aménagé
14	2022	PA	Lotissement communal	10	9671	9671	Consommation de terres agricoles
15	2022	PC	Hangar agricole	0	2444	0	Projet agricole sans incidence sur la consommation
16	2022	PC	Maison médicale	0	2829	2829	Consommation de terres naturelles
17	2022	CUB	Pavillon	1	2740	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé
18	2022	CUB	Pavillon	1	2496	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé
19	2023	CUB	Pavillon	1	2017	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé
20	2023	CUB	Pavillon	1	1952	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé
21	2023	CUB	Pavillon	1	3575	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé
22	2023	PC	Pavillon	1	1243	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé
23	2024	PC	Piscine	0	513	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé
24	2024	PC	Pavillon	1	1112	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé
25	2024	PC	Pavillon	1	1888	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé
26	2024	CUB	Pavillon	1	1840	0	Pas d'incidence car espace déjà artificialisé / consommé
27	2024	CUB	Pavillon	1	897	897	Consommation d'espace naturel
TOTAL				36	64796	33804	
					6,48	3,38	
						52,2%	des aménagements sont sources de consommation entre 01/2021 et 12/2024

Au total, les autorisations accordées depuis 2020 portent sur la création de 36 logements (dont 9 projetés au titre des CUB). À noter également qu'hormis le CUB n°11, tous les autres CUB déposés en 2023 portent sur de réelles opérations de densification sans consommation foncière.

La surface totale consommée supplémentaire sur la période 01/2021 à 12/2030 est donc évaluée à 3.38 hectares. Certaines de ces surfaces ont déjà été mises en avant dans l'analyse de la consommation précédente sur la période 01/2014 à 12/2024 dans le sens où les constructions réalisées ont été reportées sur les plans cadastraux à jour (base GEOJSON d'août 2023), il s'agit des espaces n°2, 3, 4, 6, 7, 8 et 10).

Ces données sont comparées à celles de la base de données SIT@DELL2 pour en vérifier la cohérence.

	Recensement communal	Logements autorisés Sit@dell2	Logements commencés Sit@dell 2
2020	2	4	4
2021	9	6	2
2022	15	0	1
2023	5	1	0
TOTAL	31	11	7

Les données mobilisables sont cohérentes entre les sources, car déduction faite des 15 logements programmés au sein des lotissements (qui feront l'objet d'un recensement SITADELL/DIDO au titre des permis de construire et non des permis d'aménager), les données affichent un total de 11 logements autorisés sur la période 01/2020 à 09/2023.

LE NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT MOBILISABLES DANS LES ESPACES INTERSTITIELS

La méthodologie consiste à identifier les espaces mobilisables pour la création de logements au sein de la trame urbaine.

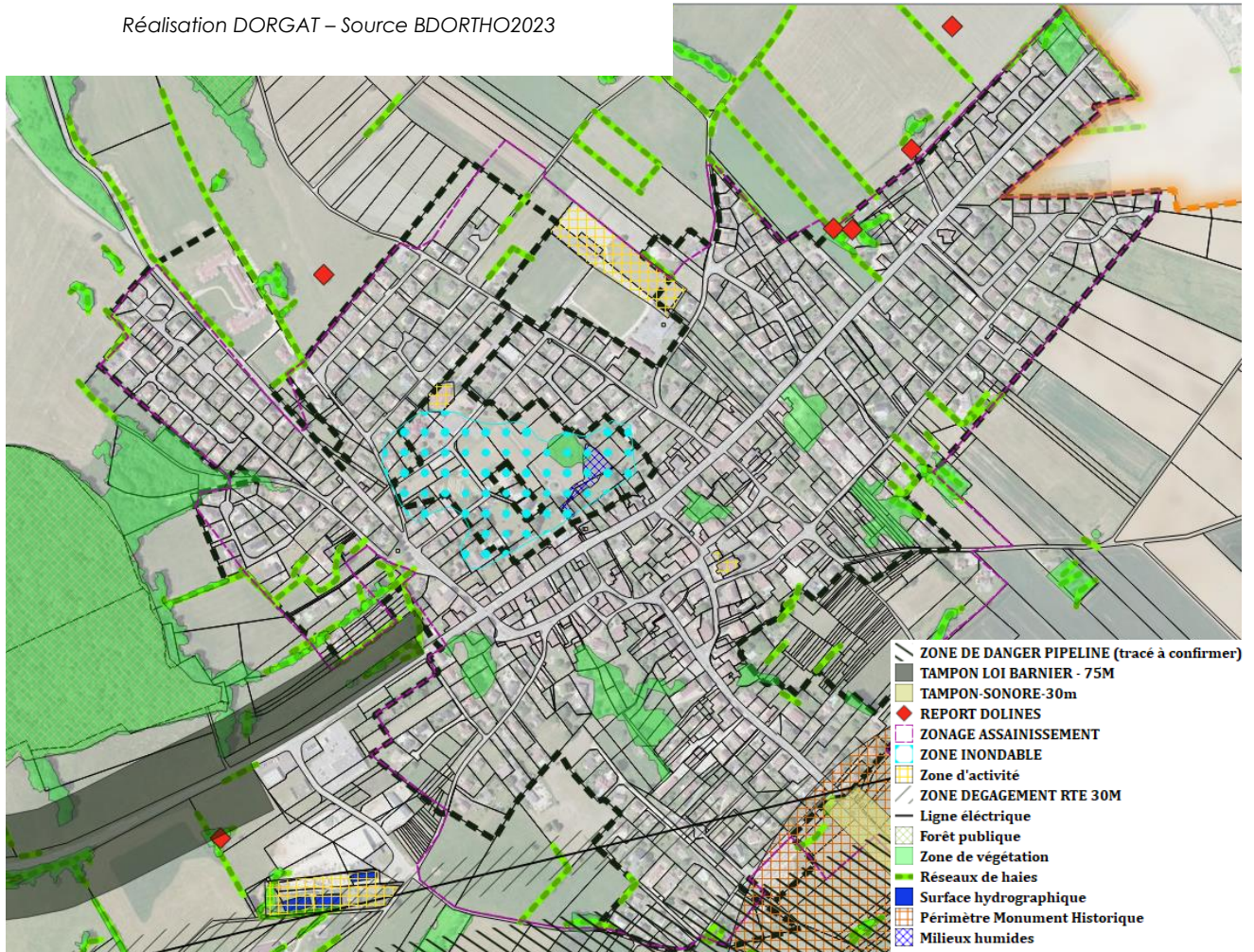
Il est rappelé que la Commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/06/2008. Les zones urbaines du PLU seront alors prises en compte pour définir l'emprise de la trame urbaine de référence. Ne sont pas prises en compte les zones à urbaniser AU2 (retombée sous le régime de la zone agricole conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en ce qu'elles ont été approuvées il y a plus de 9 ans), les zones d'activités et les zones UI affectées aux loisirs et aux équipements.

Pour identifier au mieux les capacités de création, la méthodologie suivante est mise en œuvre :

- Exclure toutes les constructions annexes isolées existantes inférieures à 30m² de surface. Surface à partir de laquelle il est jugé acceptable de les démolir pour aménager au besoin une parcelle dans son intégralité.
- Sur toutes les constructions existantes un tampon de 10m autour des constructions est appliqué, ce qui répond à une logique de distance des bâtiments les uns vis-à-vis des autres et aux enjeux de bioclimatisme. Néanmoins, ce tampon n'est pas toujours exclusif, notamment lorsque l'on est en présence de limites cadastrales. Est alors pris en compte le fait que certains espaces puissent être mobilisés par une construction réalisée en limite parcellaire.
- Les données disponibles en matière de contraintes environnementales, paysagères et de risques sont prises en compte et renseignées pour éclairer le choix des élus en matière de potentiel de densification.



Réalisation DORGAT – Source BDORTHO2023



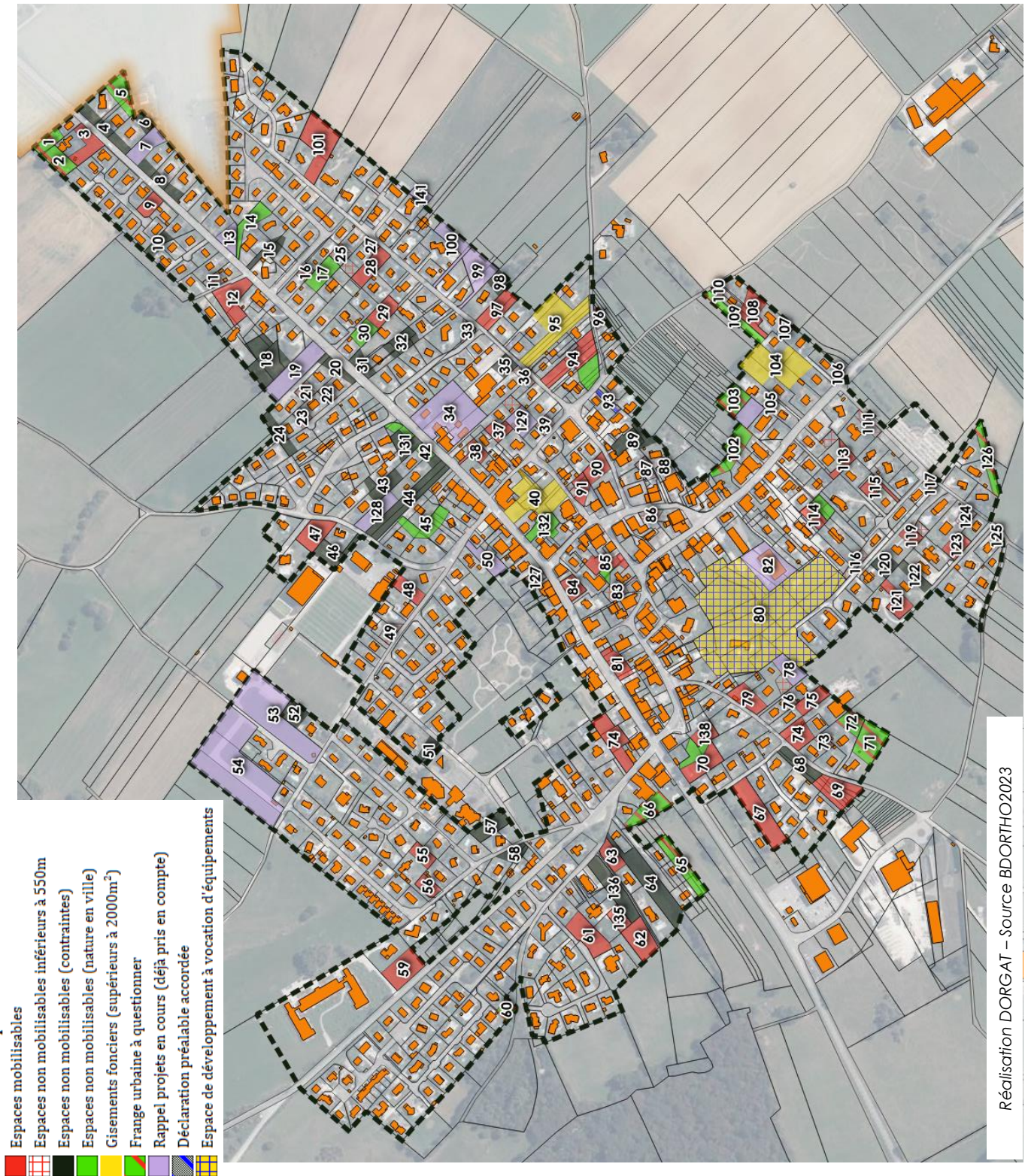
- Une couche est créée par différence entre l'emprise de la zone constructible actuelle et la zone tampon, elle permet d'identifier les espaces libres au sein de la zone actuellement constructible.
Cette dernière couche est par la suite « simplifiée » afin de prendre en compte les espaces publics et emprises de parcelles accueillant des piscines enterrées ou autres constructions non identifiées sur le plan cadastral. Elle permet également d'adapter au parcellaire l'emprise des tènements à questionner.



C'est sur cette carte (aplat rouge ci-dessus) que se fonde l'analyse des capacités mobilisables au titre des espaces interstitiels. Cette analyse s'effectue sur la base des critères suivants qui devront être confirmés par les élus :

- Ne seront retenus que les espaces supérieurs à 550m² (ou présentant une largeur de plus de 15m pour permettre l'implantation d'un bâtiment). Cette surface s'appuie sur une densité nette moyenne de 12 logements à l'hectare et sur un principe de préservation du cadre de vie. De même, le SCOT définit les « dents creuses » au-delà d'une surface de 2 000m², mais cette surface est jugée trop importante au regard des objectifs de modération de la consommation de l'espace imposés par la Loi Climat et Résilience. Comme indiqué ci-dessus, parti est pris de calquer la surface minimale à prendre en compte au regard de l'application de la densité.
- Les espaces non accessibles ou présentant des contraintes topographiques seront également retirés.
- Un principe de rétention minimum sera retenu pour prendre en compte le fait que parmi les espaces identifiés, certains ne seront pas forcément mobilisés pour diverses raisons : immobilisme foncier, mixité de destination (stationnement, activités de services, de commerces ou artisanales). Le SCOT prévoit que la rétention peut être affichée à hauteur de 30%, mais une rétention moindre de 20% est retenue pour prendre en compte les objectifs de modération de la consommation des espaces (sauf hormis au sein des gisements fonciers soumis à OAP).
- Le SCOT préconise de renforcer la densité aux abords de la RD683 pour permettre un front urbain plus dense propice à la limitation de vitesse des véhicules. Mais une attention particulière sera apportée le long de cet axe afin de prendre en compte les enjeux de sécurité (et ne pas multiplier par exemple la création d'accès le long de l'axe).
- Enfin, le principe est de considérer que certains espaces ne seront pas nécessairement mobilisés au titre du potentiel de densification car ils s'inscrivent dans la poursuite des autres objectifs supra-communaux et notamment celui de la préservation de la nature en ville, laquelle contribue à la lutte contre le changement climatique, à la réduction des îlots de chaleur, au maintien du cadre de vie et à la préservation de la biodiversité dans les bourgs. A l'heure actuelle, la position des élus est de maintenir la trame urbaine constructible dans son ensemble sauf sur quelques espaces qui présentent des enjeux écologiques ou de réels contraintes de développement.

La carte et le tableau ci-dessous permettent de synthétiser cette analyse et d'identifier pour chaque espace, les contraintes ou le potentiel de développement mis en avant.



ETUDE DE DENSIFICATION DECEMBRE 2024			
N°	SURFACE M ²	OBSERVATION	POTENTIEL
3	1282	Espace mobilisable	2
9	687	Espace mobilisable	1
12	1793	Espace mobilisable	2
28	1224	Espace mobilisable	1
29	1015	Espace mobilisable	1
37	686	Espace mobilisable	1
38	632	Espace mobilisable	1
47	1417	Espace mobilisable	2
48	899	Espace mobilisable	1
55	700	Espace mobilisable	1
56	627	Espace mobilisable	1
59	1799	Espace mobilisable	2
61	1869	Espace mobilisable	2
62	1689	Espace mobilisable	2
63	847	Espace mobilisable	1
67	2610	Espace mobilisable	3
69	1830	Espace mobilisable	2
70	1422	Espace mobilisable	2
74	1227	Espace mobilisable	1
74	1916	Espace mobilisable	2
75	916	Espace mobilisable	1
79	1175	Espace mobilisable	1
81	1007	Espace mobilisable	1
84	734	Espace mobilisable	1
85	982	Espace mobilisable	1
90	891	Espace mobilisable	1
91	683	Espace mobilisable	1
94	2037	Espace mobilisable	2
97	1350	Espace mobilisable	2
101	2735	Espace mobilisable	3
108	1378	Espace mobilisable	2
113	711	Espace mobilisable	1
114	693	Espace mobilisable	1
115	735	Espace mobilisable	1
119	574	Espace mobilisable	1
121	1084	Espace mobilisable	1
123	833	Espace mobilisable	1
135	678	Espace mobilisable	1
138	756	Espace mobilisable	1
TOTAL	46123	TOTAL DENTS CREUSES	55
TOTAL HA	4,61	<i>Total densité retenue</i>	12
TOTAL	46123	TOTAL DENTS CREUSES - MIXITE DE DESTINATION DE 20%	44

D'après les données présentées ci-dessus, c'est donc un potentiel d'environ 55 logements qui est retenu au titre de l'analyse des espaces interstitiels sur une surface total de 4.61 hectares, potentiel porté à 44 logements compte-tenu de la rétention précédemment évoquée.

ETUDE DE DENSIFICATION DECEMBRE 2024			
N°	SURFACE M²	OBSERVATION	POTENTIEL
7	1267	Rappel projet individuel	1
13	790	Rappel projet individuel	1
19	2422	Rappel projet individuel	2
34	4965	Rappel projet individuel	3
50	1056	Rappel projet individuel	1
53	5790	Rappel lotissement communal	5
54	9693	Rappel lotissement communal	10
78	1054	Rappel projet individuel	1
82	2787	Rappel maison de santé	0
99	1814	Rappel projet individuel	1
100	1216	Rappel projet individuel	1
128	1243	Rappel projet individuel	1
129	1092	Rappel projet individuel	1
142	921	Rappel projet individuel	1
141	513	Rappel piscine	0
93	322	Déclaration préalable	0
TOTAL	33323		29
TOTAL HA	3,33	<i>Total densité retenue</i>	9

L'analyse permet également de reporter les autorisations d'urbanisme créatrices de logements qui ont déjà été recensés précédemment, il est rappelé à ce titre la création de 29 logements au titre des projets en cours, dont 9 logements au titre des CUB.

La prise en compte des enjeux écologiques, environnementaux, paysagers et patrimoniaux au sein de la trame urbaine permet de protéger 1.56 hectares de terres et de questionner l'encadrement de la constructibilité de 1.47 hectares (les secteurs identifiés ayant vocations à classer en franges urbaines non constructibles).

De même, 2.94 hectares de terres ne permettent pas l'accueil de nouveaux logements compte-tenu des contraintes identifiées et 1.29 hectares portent sur les espaces inférieurs à 550 m².

ETUDE DE DENSIFICATION DECEMBRE 2024					
N°	SURFACE M²	OBSERVATION	N°	SURFACE M²	OBSERVATION
11	383	Espace inférieur à 550 m²	14	1087	Nature en ville à préserver
16	352	Espace inférieur à 550 m²	17	1118	Nature en ville à préserver
21	515	Espace inférieur à 550 m²	18	2717	Contrainte environnementale
22	333	Espace inférieur à 550 m²	30	790	Nature en ville à préserver
23	418	Espace inférieur à 550 m²	41	441	Nature en ville à préserver
25	547	Espace inférieur à 550 m²	42	356	Nature en ville à préserver
26	381	Espace inférieur à 550 m²	45	1347	Nature en ville à préserver
27	317	Espace inférieur à 550 m²	70	4159	Nature en ville à préserver
33	402	Espace inférieur à 550 m²	132	1034	Nature en ville à préserver
36	379	Espace inférieur à 550 m²	133	943	Nature en ville à préserver
39	428	Espace inférieur à 550 m²	137	765	Nature en ville à préserver
49	534	Espace inférieur à 550 m²	139	269	Nature en ville à préserver
73	331	Espace inférieur à 550 m²	140	564	Nature en ville à préserver
76	349	Espace inférieur à 550 m²			
77	394	Espace inférieur à 550 m²	TOTAL M²	15590	TOTAL ESPACE A PRESERVER
83	528	Espace inférieur à 550 m²	TOTAL HA	1,56	
86	390	Espace inférieur à 550 m²	1	695	Frange urbaine à préserver
87	547	Espace inférieur à 550 m²	2	1064	Frange urbaine à préserver
88	253	Espace inférieur à 550 m²	5	1163	Frange urbaine à préserver
92	202	Espace inférieur à 550 m²	60	475	Frange urbaine à préserver
96	307	Espace inférieur à 550 m²	65	1528	Frange urbaine à préserver
105	243	Espace inférieur à 550 m²	66	1330	Frange urbaine à préserver
106	204	Espace inférieur à 550 m²	71	1899	Frange urbaine à préserver
107	397	Espace inférieur à 550 m²	72	798	Frange urbaine à préserver
110	252	Espace inférieur à 550 m²	102	1519	Frange urbaine à préserver
111	526	Espace inférieur à 550 m²	103	2119	Frange urbaine à préserver
112	362	Espace inférieur à 550 m²	109	1015	Frange urbaine à préserver
116	518	Espace inférieur à 550 m²	126	1076	Frange urbaine à préserver
117	245	Espace inférieur à 550 m²			
118	258	Espace inférieur à 550 m²	TOTAL M²	14681	TOTAL ESPACE A REQUALIFIER
124	487	Espace inférieur à 550 m²	TOTAL HA	1,47	
125	260	Espace inférieur à 550 m²	TOTAL HA	3,03	TOTAL A PRESERVER
127	466	Espace inférieur à 550 m²			
130	379	Espace inférieur à 550 m²			
TOTAL M²	12887	TOTAL ESPACE < 550 M²			
TOTAL HA	1,29				

4	1218	Emprise inférieure à 15m de largeur			
6	420	Pas d'accès			
8	978	Emprise inférieure à 15m de largeur			
10	584	Pas d'accès			
15	776	Emprise inférieure à 15m de largeur			
18	2717	Présence de doline et manque d'accès			
20	686	Emprise inférieure à 15m de largeur			
24	911	Emprise inférieure à 15m de largeur			
31	674	Emprise inférieure à 15m de largeur			
32	1064	Pas d'accès			
35	636	Emprise inférieure à 15m de largeur			
43	1103	Pas d'accès			
44	2583	Emprise inférieure à 15m de largeur			
46	1179	Accessibilité limitée			
51	635	Contrainte inondabilité			
52	838	Pas d'accès			
57	1191	Contrainte inondabilité			
58	647	Emprise inférieure à 15m de largeur			
64	3085	Projet d'activités			
68	1060	Emprise inférieure à 15m de largeur			
89	1315	Pas d'accès			
98	649	Pas d'accès			
120	758	Présence pylône HTB			
122	705	Emprise inférieure à 15m de largeur			
131	947	Espace déjà aménagé			
136	2013	Chemin d'accès et mur de soutènement			
TOTAL M²		29372	TOTAL ESPACE SOUS CONTRAINTES		
TOTAL HA		2,94			
TOTAL HA		4,23	TOTAL NON COMPTABILISE		

Ainsi, sur un total de 7.25 hectares d'emprises non mobilisables, plus de 41.7% seront éventuellement protégés au titre des enjeux environnementaux, écologiques ou paysagers.

Un travail de réflexion doit être engagé sur les gisements fonciers mis en avant pour lesquels l'emprise totale porte sur une surface de 1 hectare et un potentiel de 12 logements. Les secteurs sont identifiés plus en détail ci-dessous pour confirmer le potentiel retenu au titre de l'application de la densité en fonction des enjeux propres de chaque secteur.

ETUDE DE DENSIFICATION DECEMBRE 2024			
N°	SURFACE M²	OBSERVATION	POTENTIEL
40	3073	Gisement foncier à étudier	4
95	3611	Gisement foncier à étudier	4
104	3591	Gisement foncier à étudier	4
TOTAL	10275	TOTAL GISEMENTS A ETUDIER	12
TOTAL HA	1,03	<i>Total densité retenue</i>	12
TOTAL	10275	TOTAL GISEMENT - MIXITE DE DESTINATION DE 0%	12



C – Tableau de synthèse des enjeux du diagnostic

En tant que document juridique, qui se doit de respecter de nombreuses normes supérieures, le PLU permet à la Commune de pouvoir s'adapter tant à l'évolution des générations qu'à celles des réglementations tout en assumant les objectifs d'un développement modéré et sa volonté de protéger l'environnement, les ressources naturelles et le patrimoine architectural et environnemental de la Commune.

Il est rappelé que le PADD est l'expression « libre » du projet communal, mais qu'il se doit de respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101-1 et suivants, et L.141-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit fixer des orientations sur plusieurs thématiques. Celles-ci sont transversales et pourront être utilement

regroupées au sein de principaux axes de développement qui constitueront les bases de réflexions du PADD.

Ces axes pourront utilement s'appuyer sur l'analyse normative présentée ci-avant, ainsi que sur les enjeux et contraintes du territoire tels que synthétisés ci-dessous. Il est précisé ici que les éléments détaillés dans le tableau sont directement tirés des diagnostics, il appartient aux élus de se positionner sur leur traduction éventuelle (et sur le degré souhaité) dans le cadre de leurs réflexions. Ce tableau permet de présenter une aide à la décision tant pour les élus que pour le lecteur dans le sens où il permet de mettre en évidence une synergie et un lien direct entre chacune des thématiques abordées.

Thématiques	Synthèse des diagnostics	Remarques, précisions
Corridors et milieux naturels	- Des documents de gestion qui transcrivent le principe de préservation et de restauration des fonctionnalités écologiques et morphologiques du territoire.	- Des enjeux écologiques très en lien avec le réseaux hydrographique souterrain.
	- Pas de ZNIEFF, NATURA2000, zone de protection du patrimoine naturel ou zone humide présente sur le territoire.	- Des enjeux écologiques très en lien avec le réseaux hydrographique souterrain.
	- Des éléments qui participent à la biodiversité (mare, vergers) mais pas d'espèces floristiques remarquables.	- Présence néanmoins de quelques espèces remarquables.
	- Présence d'un corridor régional potentiel à remettre en état sur la partie Ouest du territoire. Une analyse de la trame plus approfondie que celle du SCOT avec d'autres corridors (au sud et au nord du territoire).	- Le réseau routier et la carrière sources d'entraves aux corridors écologiques (questionner la réduction de la fragmentation), mais à l'inverse, le réseau de haie au Nord-Est et Sud-Est particulièrement important. Questionner également les corridors intra-muros (vergers, jardins).
	- Préservations des réservoirs de biodiversité, notamment les grands massifs forestiers, les ensembles prairiaux en mosaïque paysagère et les pelouses sèches.	- Des coupures vertes à maintenir entre les villages pour contribuer au déplacement de la faune.
Patrimoine urbain et paysager	- Des enjeux écologiques globalement faibles à moyens sur le territoire mais des enjeux forts en lisière de la carrière (présence de pelouses).	-
	- Unité complexe de collines boisées à l'Ouest et de replats voués à l'agriculture à l'Est.	- Questionner d'éventuelles perspectives et la préservation des éléments de végétation ponctuels qui guident les perspectives.
	- Présence d'un réseau de randonnée sur le territoire (réseau qui passe notamment par le centre bourg).	-

	- Préservation des lisières forestières.	- Prise en compte des nuisances (CF RISQUES) + rôle de protection physique des peuplements face aux aléas climatiques.
	- Un monument inscrit : l'oratoire Notre Dame de la Grêle.	- Plus globalement, valorisation du caractère architectural du centre ancien.
Réseaux	- Présence de terres calcaires favorables à la perméabilité des sols (infiltration rapide) mais sujet aux problématiques de pollution à défaut d'épuration des sols.	- A défaut d'une épuration par les sols il faut maintenir au maximum la végétation et réduire l'imperméabilisation (tout en encadrant les risques de pollutions).
	- Présence d'une ressource karstique majeure.	- Des enjeux de protection mis en avant par le SDAGE, une ressource à préserver pour maintenir les conditions de ressources quantitatives et qualitatives.
	- Présence d'un périmètre de protection de la source de Beutal.	- Une emprise très restreinte et encadrée par la DUP localisée sur une surface boisée. Faible possibilités de remise en cause au titre du futur PLU.
	- Présence de canalisation aux droit du bourg.	- Contrainte à prendre en compte dans l'étude de densification et report des canalisations à questionner au titre des servitudes d'utilité publique.
	- Une nécessaire et obligatoire adéquation entre les ressources et les perspectives de développement. - La station présente une capacité de traitement de 1800 EH et ne traite que les effluents de la Commune.	- Des travaux programmés d'ici 2027 pour réhabiliter le réseau au nord de la départementale (passage en séparatif de cette partie du village). - Un zonage d'assainissement à mettre à jour.
Risques	- Un risque lié aux effondrements de terrain (des dolines et cavités karstiques particulièrement présentes).	
	- Un risque lié au glissement de terrain, aléa plus ou moins fort sur le territoire mais localisé sur les versants du bois du Clochet au Sud-Ouest de la commune.	-
	- La RD683 classée comme route à grande circulation	- Des entrées de villes à qualifier et un développement encadrée à questionner (loi barnier). Des nuisances sonores et des risques

		d'insécurité lors de la traversée du bourg
	- Présence d'une zone inondable exceptionnelle en centre bourg.	- Une zone dont le tracé doit être confirmé pour envisager le développement futur de façon cohérente.
	- Risque technologique avec une ligne THD et une canalisation de transport d'hydrocarbure au sud du bourg qui génère des nuisances et contraintes au développement de l'habitat.	- À noter également le risque lié à une ancienne décharge identifiée sur le territoire. Un risque de plus en plus questionné, celui des incendies de lisières forestières.
Développement communal et démographique	- Des opérations en cours à intégrer, une maîtrise du développement démographique souhaitée.	- Une volonté des élus de limiter l'extension en privilégiant le renouvellement de la trame urbaine.
	- Entre 7 et 8 hectares de consommés entre 2011 et 2020, dont environ 3 hectares pour l'activité et 5 hectares pour l'habitat.	- Une trajectoire de modération de la consommation de l'espace à prendre en compte : des objectifs de modération plus ambitieux que ceux du SCOT en termes de densité et de mobilisation des espaces interstitiels, de rétention.
	- Des objectifs de développement encadrés par le SCOT.	- 90 logements et 7.5 hectares pour l'habitat sur la période 2017-2032 – une projection au titre du PLU envisagée jusqu'en 2038 (voir 2040). Une enveloppe de 3.39 hectares pour l'habitat déjà consommée sur la période 2017-2022. Une enveloppe supplémentaire de 19 Ha pour l'activité (pour 3 communes). - 106 logements mobilisables au titre des études de densification : entre 0.6 et 0.3% de croissance annuelle moyenne sur 15 ans pour répondre aux logements mobilisables en renouvellement (taux qui varie en fonction de la prise en compte du desserrement).
	- Nécessaire objectif chiffré de la modération de la consommation de l'espace.	- Un développement du territoire très axé sur les extensions urbaines ces dernières années, une volonté des élus de prioriser le développement au sein de la trame urbaine.
	- Une position de bourg centre au titre du SCOT.	- SCOT en cours de révision mais la position du territoire semble maintenue.
	- Une commune attractive avec un dynamisme démographique et un	- Un vieillissement qui reste cependant à mesurer compte-tenu

	<p>risque de vieillissement de la population à anticiper.</p>	<p>de la présence de l'EPHAD et de l'accueil de nouveaux ménages dans les opérations en cours. Les enjeux du développement démographique doivent également prendre en compte le phénomène de desserrement de la population.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Un parc de logements très orienté sur du pavillonnaire avec une diversification amorcée (notamment pour les seniors et en offre de logements locatifs). 	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la diversification du parc (objectif du SCOT) pour répondre aux différents parcours de vie, notamment des seniors autonomes et jeunes actifs (notamment des primo-accédants pour maintenir le dynamisme démographique et les équipements scolaires). - Une proximité avec Montbéliard, Héricourt et la présence de nombreux équipements qui peuvent contribuer à permettre de développement du logements locatif.
	<ul style="list-style-type: none"> - Une immobilisme foncier et un prix du foncier à prendre en compte qui peuvent freiner l'accueil de jeunes ménages. 	<ul style="list-style-type: none"> - Un parc ancien qui devient de ce fait plus accessible et attractif.
Agriculture / forêt	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces agricoles et faciliter leur exploitation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire concerné par plus de 9 IGP et 1 AOP.
	<ul style="list-style-type: none"> - Présence de bâtiments agricoles en centre bourg et de bâtiments isolés au sein des terres agricoles. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessité de questionner leur maintien ou délocalisation + valorisation éventuelle des bâtiments agricoles et constructions d'habitat existantes. Des périmètres sanitaires présents sur les exploitations isolées dans les terres agricoles.
	<ul style="list-style-type: none"> - Une couverture forestière de plus de 41% sur l'ensemble du territoire. - Une activité forestière de bucheronnage recensée sur le territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> - Des enjeux en termes de biodiversité et de paysage identifiés dans le SCOT. - Nécessité de questionner la réglementation pour ne pas porter atteinte aux activités d'exploitations forestières.
Économie / équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Une commune attractive qui constitue un pôle de proximité au titre du SCOT. Une offre économique variée qui participe au rayonnement du secteur tout en répondant aux besoins des habitants. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une zone d'activité engagée dont les perspectives de développement doivent être encadrées pour permettre l'accueil / le développement de nouveaux artisans (un des objectif ayant nécessité d'engager une révision du PLU).

	- Une offre en équipements qui se développe et qui permet de répondre aux besoins des habitants et riverains.	- Un pôle sportif et de santé en développement depuis ces dernières années avec un projet de développement complémentaire orienté vers la nouvelle maison de santé.
	- Valorisation de l'exploitation des richesses du sous-sol.	- Une carrière en cours d'activité.
Mobilité	- Un flux de mobilité des actifs et de la population (offre en termes de services, équipements et commerces).	- Des enjeux de sécurité et de stationnement privé à questionner (une offre de stationnement publique assez étoffée mais qui pourrait être développée), notamment au regard de la mobilité piétonne.
	- Un bourg centre traversé par la RD.	- Nécessité de permettre l'ancrage des actifs pour réduire les flux de déplacements domicile-travail.
	- Des chemins piétons / cyclables présents sur le bourg.	- Deux points noirs identifiés dans le bourg en termes de circulation (Rue du Stade et Rue des Tilleuls).
	- Un chemin piéton pour rejoindre le site de loisirs sportifs présents au nord du bourg (motocross, tir à l'arc).	- Des cheminements piétons hors du bourg à questionner, notamment vis-à-vis des chemins de randonnée.
	- La RD683 classée route à grande circulation.	- Une étude d'entrée de ville à travailler pour le développement de la zone d'activité.
	- Une offre de transport en commun présente.	- Une compétence gérée par la communauté de communes. Des enjeux de mobilités encadrés par le SCOT (aire de covoiturage).

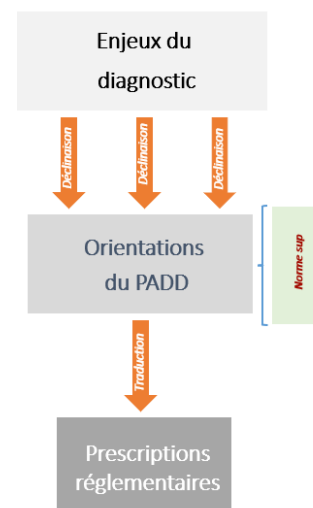
IV. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER LES ORIENTATIONS DU PADD

A CONTEXTE INTRODUCTIF

À travers l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal souhaite répondre de façon qualitative aux besoins de ses habitants et anticiper de façon mesurée le développement de la Commune, tout en prenant en compte le contexte environnemental et paysager et en l'intégrant dans son projet. L'enjeu pour les auteurs du PLU dans ce contexte est de comprendre, anticiper et orienter les évolutions à venir de la Commune pour préserver les caractéristiques principales du territoire.

Pour cela un travail de réflexion général a été mis en œuvre permettant de travailler par étape jusqu'à l'émergence d'un projet et son entrée en vigueur sur le territoire. Ces démarches s'inscrivent dans une logique ascendante permettant, sur la base d'un diagnostic détaillé, de dresser des constats et enjeux qui fonderont les grandes orientations et les principes d'aménagement et de développement du territoire (PADD), qui seront eux-mêmes traduits à travers les prescriptions réglementaires.

Comme il sera détaillé ci-dessous, le PADD se décline en 5 axes principaux au sein desquels sont présentées les différentes orientations, la rédaction même du PADD se veut exhaustive pour permettre d'apprécier au mieux les enjeux mis en avant et retenus pour l'émergence des orientations. Ainsi, les orientations du PADD se veulent suffisamment détaillées pour être compréhensibles et les présents choix retenus viennent alors compléter les éléments de synthèse mis en avant pour éviter les redondances et assurer la compréhension générale par le lecteur, du projet politique et du pourquoi de certains choix.



AXE 1 : Poursuivre un développement maîtrisé du bourg et maintenir une offre de logements diversifiée



AXE 2 : Maintenir une mixité des activités, des équipements et des services et les développer pour répondre aux enjeux locaux et à l'échelle du SCOT



AXE 3 : Promouvoir un cadre de vie de qualité, vecteur d'attractivité et support de l'identité du bourg



AXE 4 : Préserver les richesses naturelles



AXE 5 : Intégrer la problématique des risques et des nuisances au projet de territoire



B DÉCLINAISON DES AXES DU PADD

Axe 1 – Poursuivre un développement maîtrisé du bourg et maintenir une offre de logement diversifiée

Démographie et habitat

- Orientation 1.1 : Maintenir un rythme de croissance démographique et de logements raisonné, cohérent avec le rôle de bourg de la commune

D'une manière générale la commune souhaite maintenir une démographie positive et un renouvellement de la population du village, par une croissance démographique régulière et maîtrisée qui nécessite l'accueil d'une population diversifiée dans le respect des caractéristiques rurales du bourg. Tout l'enjeu pour les élus va être de maîtriser et maintenir la croissance et l'équilibre démographique via l'accueil d'une population nouvelle.

Il s'agira ainsi pour la Commune de se donner les moyens de poursuivre le développement d'une offre de logements en lien avec les contraintes du territoire et le maintien privilégié d'un cadre de vie de qualité à préserver. Cette offre de logements et les capacités d'accueil qui en découleront devront permettre d'optimiser, de rationaliser et de pérenniser l'utilisation des équipements de la Commune, toutes proportions gardées bien évidemment à l'échelle communale, sans risque de saturation.

Ainsi, sans pouvoir établir avec certitude l'évolution de population projetée, elle appuie son développement sur les capacités de renouvellement mobilisables sans logique de développement expansionniste. Les zones d'urbanisation existantes seront restituées en zones agricole ou naturelle et l'évolution de la trame sera encadrée au maximum dans une logique de développement centralisé.

Les élus sont toutefois conscients que ces capacités ne seront probablement pas toutes mobilisées, ou qu'à l'inverse des capacités non identifiées pourraient faire l'objet d'une mobilisation ou d'une densification sous-estimée au moment des études (la densification étant établie sur la base d'une densité de 12 logements à l'hectare volontairement affichée par les élus au sein des orientations d'aménagement et de programmation afin de souligner leur volonté d'encadrer le nombre de logements à créer).

Il est nécessaire de donner aux élus les moyens de se projeter concernant l'évolution de la population sur la durée de vie du PLU, notamment pour s'assurer de l'adéquation avec les capacités des réseaux et équipements. Cette projection d'évolution est basée sur des hypothèses et ne peut en aucun cas prévoir avec certitude l'évolution numérique des logements ou des habitants. D'autres éléments influent sur l'évolution de la population, tels que la politique communale, la présence de zones économiques, le cadre de vie... Ces perspectives permettent à la commune d'anticiper les évolutions possibles et de mesurer les incidences de ses choix en termes d'ouverture à l'urbanisation, de développement des équipements, de l'activité, des flux de mobilités.

Diversifier les formes d'habitat

- Orientation 1.3 : Proposer une offre de logements diversifiée pour développer la mixité sociale et générationnelle

Les élus sont conscients qu'un accueil diversifié de nouveaux habitants n'est possible que si la commune dispose d'une offre foncière adaptée et qu'elle est en mesure de répondre à leurs besoins (équipements, cadre de vie ...). Il ne s'agit donc pas de « jeter » sur la table un objectif de développement, ce dernier doit être corrélé aux capacités des autres leviers.

La commune affiche un souhait marqué d'assurer l'équilibre social, en contribuant à offrir un parc de logements diversifié et adapté aux différents parcours de vie (notamment pour les personnes âgées via la développement d'une offre de plus petits logements). L'objectif est de satisfaire sans discrimination les besoins en logement des nouvelles générations comme des anciennes, tout en maintenant la diversification du parcours résidentiel.

Aussi, il apparaît nécessaire d'encadrer les formes urbaines et les typologies d'habitat. Les traductions faites au titre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) chercheront à concilier densité de l'habitat et préservation de la qualité du cadre de vie et du paysage urbain existant. Le règlement du PLU des zones urbaines prendra en compte également cette volonté de diversifier la typologie d'habitat présente sur la commune en adaptant les droits à bâtir en matière de hauteur, de recul, de densité.

Toutefois afin de favoriser l'accueil d'une population nouvelle, il est essentiel que les candidats à l'installation puissent trouver à se loger à des prix raisonnables. Le PLU ne doit donc pas être un frein important à l'investissement dans la construction car l'effet serait inverse à celui recherché. Il doit permettre notamment la réalisation de programmes immobiliers viables et adaptés à l'accueil de familles

avec enfants, tout en améliorant la diversification du parc, afin de s'adapter à l'évolution de la taille des ménages, d'attirer des jeunes couples et de proposer des logements adaptés aux seniors.

La création des activités et des emplois sur place doit également être favorisée par le PLU pour réduire les déplacements domicile-travail et maintenir la population. Le PLU pérennise à ce titre le maintien et le développement des activités économiques présentes sur le territoire à travers une réglementation adaptée.

La justification des perspectives de développement démographique

- **Orientation 1.1 : Maintenir un rythme de croissance démographique et de logements raisonné, cohérent avec le rôle de bourg de la commune**

Le PLU affiche une capacité de production de 90 logements sur 20 ans intégralement mobilisables au sein de la trame urbaine sans extension urbaine afin de limiter autant que faire se peut les effets de l'urbanisation sur les milieux naturels et réduire les risques d'imperméabilisation.

A noter que le SCOT prévoyait la création de 90 logements pour Arcey sur la période 2017-2032, soit une moyenne de 6 logements par an. La prise en compte des données SITADELL/DIDO sur la période 01/2017 à 12/2019 (soit 16 logements) et l'analyse des autorisations accordées sur la période 01/2020 à 10/2023 (soit 33 logements) permettent de mettre en avant la réalisation de 49 logements, soit une moyenne de 8 logements par an (correspondant à celle fixée dans le PLU actuel), légèrement supérieure à celle envisagée par le SCOT. Il reste donc 45% des objectifs soit 41 logements (90-49) à mobiliser sur la période 2024-2032, représentant une moyenne d'environ 4 à 5 logements par an.

Dans l'ensemble, les capacités mobilisables au titre du renouvellement offrent un potentiel équivalent à celui restant mobilisable au titre du SCOT.

La détermination des capacités de création de logement n'a pas suivi une logique mathématique basée sur l'application d'un taux de croissance, elle s'est basée au contraire sur les résultats de l'étude de densification réalisée dans le cadre des études de diagnostic. Le potentiel de logement mobilisable a par la suite été traduit en accueil de population et en taux de croissance annuel moyen.

Le scénario de développement est établi à l'horizon 2040 afin de permettre aux élus d'anticiper à plus ou moins long terme la mise en œuvre des politiques d'aménagement. La durée de vie du PLU permet également d'encadrer les grandes politiques d'aménagement régionales (SRADDET) et intercommunales (SCOT) qui devront être par la suite traduites à l'échelon communal (justifiant alors une vision projetée un peu plus longue).

Une fois que le nombre de logement a été définis, plusieurs facteurs ont été questionnés pour permettre d'estimer la population projetée. En effet, les projections basées sur un nombre de logements permettent d'anticiper les besoins et leurs incidences en termes d'artificialisation / consommation, mais ils ne suffisent pas à mesurer l'adéquation avec les capacités des réseaux (pour laquelle une projection démographique par population est nécessaire).

En premier lieu, les élus se sont questionnés sur les effets du desserrement des ménages, dont l'évolution du taux va dépendre de plusieurs facteurs :

- La taille des logements, plus ils seront petits plus le nombre de personnes par ménage va diminuer. Sur ce point il est mis en avant une diminution généralisée du taux d'occupation depuis 1968, avec une diminution plus soutenue à partir des années 2000. La création et l'offre de logements seniors sur ces dernières années (dont les incidences n'ont pas encore été entièrement mesurées au titre des données INSEE) doivent être anticipées de sorte qu'il est possible de prévoir la poursuite du desserrement dans des conditions similaires, voir plus « aggravées ». Dans le cadre des réunions de travail, le SCOT a pu mettre en avant que les projections semblent cohérentes et confirme que le taux d'occupation par ménage risque de diminuer sur les années à venir, d'autant qu'il est déjà très important par rapport à d'autres communes du territoire.
- Le vieillissement de la population dans le sens où les ménages vont perdre en taille au grès des départs des enfants devenus étudiants ou jeunes actifs. L'analyse faite au titre du diagnostic socio-démographique permet de mesurer ce phénomène de vieillissement dans le sens où les tranches d'âge susceptibles d'avoir des enfants diminuent depuis 2010. On ajoutera également que les 30-44 ans risquent dans les 15 ans à venir de basculer dans la tranche d'âge supérieure, engendrant ainsi un phénomène de vieillissement si ce basculement n'est pas contrecarré par

l'accueil de ménages avec enfants ou en âge d'en avoir. Sur ce dernier point, les tranches d'âges les plus susceptibles d'avoir des enfants (15-29 ans et 30-44 ans) sont en baisse.

- De l'évolution des modes de vies et notamment de l'attractivité du territoire. Si la commune offre un taux d'équipement, de service et d'emploi équilibré, elle est en mesure de prétendre à l'accueil de ménages diversifiés. Ainsi, outre les familles avec enfant qui semblent constituer une grande majorité des ménages, ces derniers pourront se composer de jeunes actifs sans enfants et de seniors. Tel semble déjà être le cas entre 2015 et 2021 puisque les personnes déclarant vivre seules évoluent sensiblement pour les tranches d'âges des 20-24 ans et celle des plus de 55 ans (notamment des seniors depuis la création de la maison de retraite).

Compte-tenu de ces éléments, la prise en compte du desserrement de la population nécessite la création d'environ 30 logements pour maintenir la population.

Les perspectives de développement (évaluées à 90 logements) se fondent dans un premier temps sur la prise en compte des logements en cours, et sur le potentiel de réhabilitation (pour lequel il sera fait l'objet d'une attention particulière pour ne pas dénaturer le patrimoine et permettre notamment de prendre en compte les enjeux en matière de confort thermique des bâtiments). Au total, le potentiel identifié en densification au sein des espaces interstitiels existants est estimé à moins de 60 logements, soit environ 66% de l'offre.

L'offre de logements, mobilisables sur le territoire, permet ainsi de projeter la population à hauteur de 1 630 habitants d'ici 20 ans, représentant l'accueil d'environ 140 nouveaux habitants, soit une croissance démographique annuelle de 0.45%. Cet objectif, reste cohérent avec le développement du territoire sur les dernières années. Il répond également à la volonté de la Commune de faire face aux conséquences de son attractivité afin d'encadrer l'accueil d'habitants (notamment les primo-accédants).

Les projections démographiques permettent d'établir une croissance de population à hauteur de 140 habitants supplémentaires d'ici 2040, soit un taux de croissance annuel moyen de 0.45%, là où le SCOT en cours de révision s'appuie sur une projection globale de 4% à l'échelle du territoire et sur la période de 20 ans. Il est également mis en évidence qu'Arcey est la seule commune du SCOT qui évolue démographiquement permettant de justifier du maintien des perspectives de croissance démographique.

Un autre critère serait de comparer l'évolution du parc de logement sur ces mêmes périodes de référence en lien avec les incidences consommation enregistrées. Il en ressort (au titre de l'analyse de consommation) l'accueil de 64 logements sur 5.26 hectares de consommation entre 2010 et 2020 (en comptabilisant la résidence seniors), là où les études de densification mettent en évidence la création de 98 logements sur 6 hectares de consommation pour la période 2021-2040 (soit une diminution des incidences de consommation par logement en passant de 0.08 Ha consommé par logement entre 2011 et 2020 à 0.06 Ha sur la période 2021-2040).

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace

- **Orientation 1.3 : Proposer une offre de logements diversifiée pour développer la mixité sociale et générationnelle**

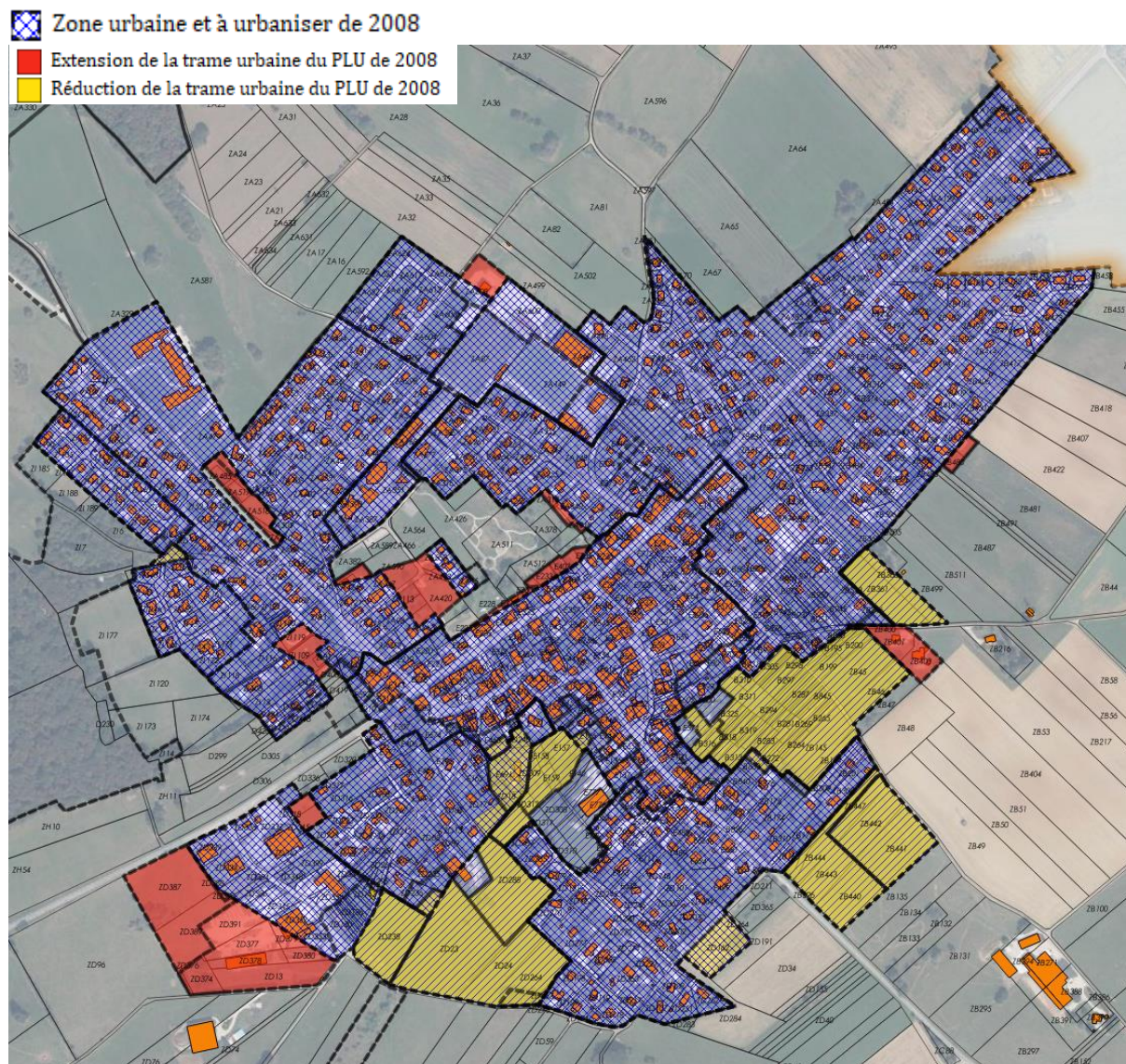
Dans le cadre de la révision du PLU, les élus marquent leur engagement dans la prise en compte et la traduction de la trajectoire de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en axant le développement du bourg sur les capacités de densification de la trame urbaine actuelle.

Il s'agit d'axer en priorité le développement du bourg sur les capacités mobilisables en renouvellement via la poursuite de l'optimisation des espaces interstitiels dans la trame urbaine, tout en permettant le nécessaire maintien d'espaces de respiration et la préservation de la nature en ville et la préservation du patrimoine identitaire. La commune souhaite particulièrement mettre l'accent sur le potentiel de renouvellement afin de contribuer aux objectifs de modération de la consommation des espaces et de préservation de son patrimoine architectural et urbain.

Pour les besoins de développement qui ne peuvent être mobilisés au sein de la trame urbaine le PADD s'articule autour de trois logiques.

1 Questionner l'emprise des zones urbaines actuelles dans une logique de modération et de centralisation de l'urbanisation. La carte ci-dessous permet à ce titre d'afficher la synthèse des évolutions réglementaires apportées au PLU actuellement en vigueur. Ces dernières seront détaillées dans les choix retenus réglementaires, mais il peut être mis en avant un objectif de modération de près de 14 hectares de zones urbaines ou à urbaniser restituées en zone agricoles ou naturelles. Toutefois, cet objectif de

densification ne doit pas aller à l'encontre de la prise en compte des risques naturels, de la préservation du cadre de vie, de la nature en ville et doit permettre de répondre aux besoins des futurs habitants désireux de profiter d'un cadre vie particulier.



En matière de densification, le SCOT prévoit notamment d'appuyer le développement sur les centralités urbaines via une reconquête prioritaire de la vacance (en maintenant toutefois les conditions de renouvellement de la population) et sur les dents creuses supérieures à 3 000m². Le PADD affiche ainsi des objectifs de modération plus ambitieux que le SCOT puisque la délimitation des espaces interstitiels s'est effectuée sur les espaces de plus de 550 m² (en application d'une densité de 12 logements à l'hectare). Cette ambition trouve également traduction au titre des enjeux de densité puisque cette dernière sera strictement encadrée au sein des gisements fonciers de plus de 3 000m² au titre des orientations d'aménagement et de programmation. Pour les espaces inférieurs un principe de rétention de 20% sera mis en place pour tenir compte notamment de l'immobilisme foncier et de la possible mixité des destinations encadrée par le règlement.

2 - Encadrer la constructibilité autour des rares constructions isolées (hors destination agricole) présentes sur le territoire communal. Les capacités de transformation ou de nouvelles constructions sur ces écarts isolés sont très réglementées dans le code de l'urbanisme. L'objectif du Conseil Municipal est de tenir compte de leur préexistence, en utilisant les outils juridiques disponibles pour assurer leur pérennité et leur permettre des extensions modérées ou des annexes, et au besoin d'éventuels changements de destination.

3 - Limiter le mitage et l'étalement urbain en priorisant le développement au sein du bourg ou à travers la mobilisation d'une zone d'extension en continuité de la zone d'activité économique existante.

Afin de traduire les objectifs de modération de la consommation de l'espace, la commune s'appuie sur les résultats de l'étude de consommation, laquelle permet de rappeler que la Commune a consommé une enveloppe de terres agricoles, naturelles et forestières de l'ordre de 8 hectares sur les 10 années précédant l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience (22/08/2021). Il s'agit dans le cadre du présent PADD d'estimer une enveloppe maximale de « droits à consommer » au regard des projections du PLU à l'échéance 2040 (cette échéance étant basée sur le second palier de la loi Climat et résilience). Elle questionne notamment la redistribution des droits à consommer effectuée au titre de l'armature territoriale du SCOT (une enveloppe foncière de 3 hectares ayant été allouée au titre du développement de la zone d'activité et des équipements sur la période 2017-2032).

L'article L.151-5 du Code de l'urbanisme (relatif au contenu du PADD), prévoit que ce dernier établisse un projet qui fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en vue de la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés à l'article L. 141-3. Réglementairement, la Commune étant couverte par un SCOT opposable, qui lui-même fixe des enveloppes de modération, le Plan Local d'Urbanisme est tenu d'être compatible avec les objectifs du SCOT actuellement opposable et non avec les dispositions de la Loi.

Ainsi au final, l'enveloppe de consommation / artificialisation de terres agricoles, naturelles et forestières programmée dans le cadre du PADD d'ici décembre 2040 porte sur une surface globale d'environ 9 hectares (5.7 hectares au titre de l'habitat et 3 hectares au titre des équipements et de l'activité). Cette enveloppe permet de traduire la trajectoire de réduction de 50% de la consommation pour les seuls besoins de l'habitat et d'intégrer la prise en compte de l'enveloppe supplémentaire encadrée par le SCOT au titre du développement de l'activité économique.

La traduction des objectifs de modération

Afin de définir la trajectoire de réduction de la consommation de l'espace deux approches sont proposées.

Toutes deux sont basées sur l'évolution des vues aériennes et permettent de spatialiser et chiffrer concrètement les incidences du PLU sur la consommation / artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers. En définitive, l'analyse se veut la plus exhaustive possible et questionne toutes les opportunités potentiellement mobilisables. Il s'agit donc d'une enveloppe théorique globale qui devra être réévaluée en fonction des obligations de bilan imposées au titre du Code de l'urbanisme (tous les six ans, le Code impose le bilan de la mise en application du PLU) et du Code général des collectivités territoriales (tous les trois ans, le Code impose le bilan de l'artificialisation des sols).

La première se base sur les critères définis dans le cadre de l'étude de densification.

Cette approche se base sur la notion d'espace agricole, naturel et forestier et questionne la nature des sols au regard des différentes vues aériennes de 2010-2020 et 2023 et du zonage du PLU révisé.

Dans le cadre de cette première approche deux notions sont mises en avant :

- Entre 2010 et 2030 il s'agit de questionner la notion de consommation
- Entre 2031 et 2040 il s'agit de questionner la notion d'artificialisation

L'article 191 de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets précise : *« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi ».*

Ainsi, la notion d'artificialisation (transposée à l'article R.101-1 du Code de l'Urbanisme) ne sera mise en application qu'à compter de janvier 2031 et viendra par la suite se substituer aux objectifs de réduction de consommation à proprement parler. Dès lors, à la différence de la consommation, l'artificialisation permettra de mettre en avant et de quantifier les emprises ayant subi ou susceptibles de subir (en fonction de leur occupation ou de leur usage) une altération durable de tout ou partie de leurs fonctions écologiques (particulièrement des fonctions hydriques, biologiques et climatiques), ainsi que de leurs potentiels agronomiques.

Le texte précise également que la qualification des surfaces est seulement attendue pour l'évaluation du solde d'artificialisation nette des sols (flux) dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs des documents de planification et d'urbanisme. Pour traduire ces objectifs dans le document d'urbanisme, il appartient à l'autorité compétente de construire un projet de territoire, en conciliant les enjeux de sobriété foncière, de qualité urbaine et la réponse aux besoins de développement local.

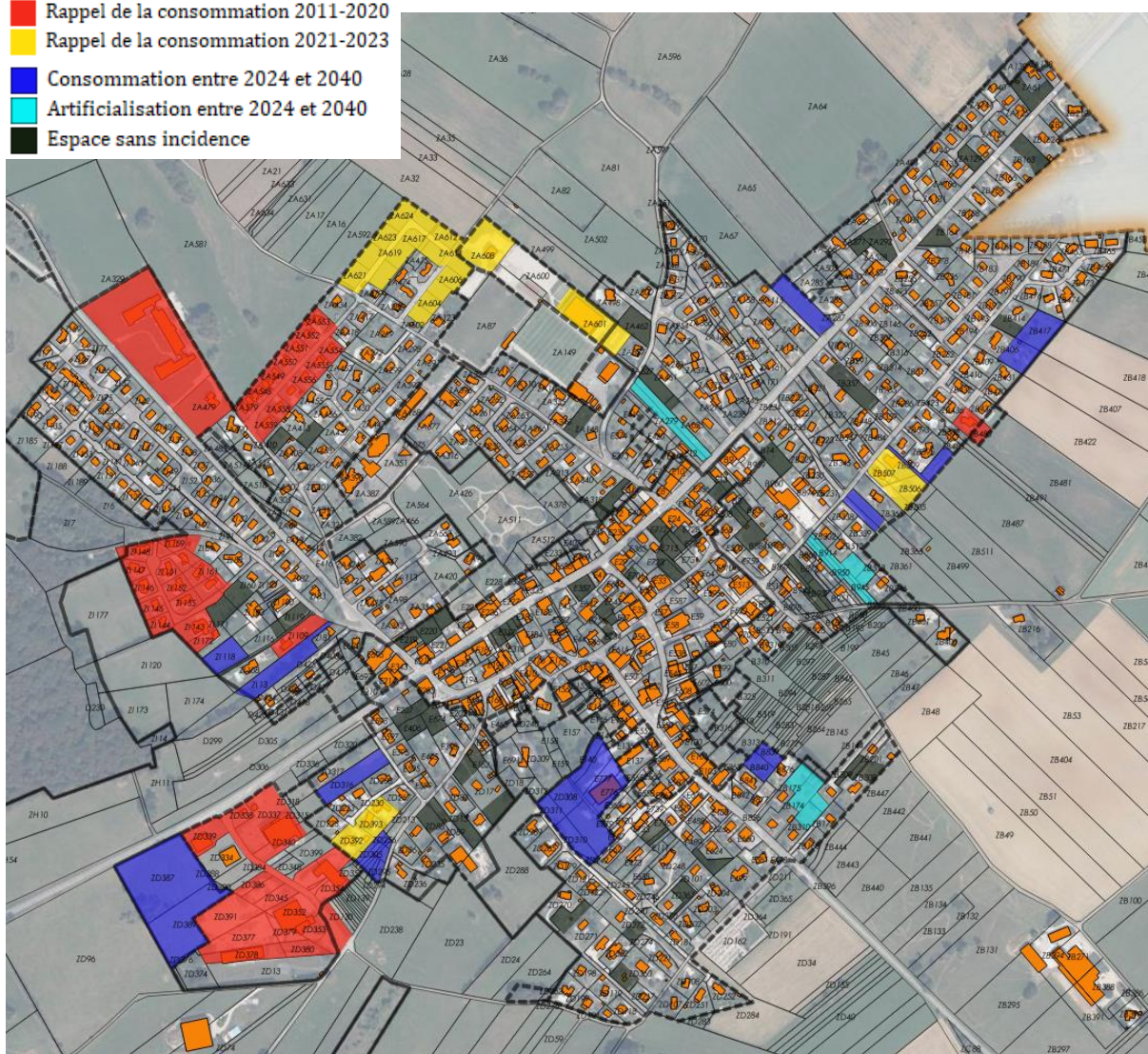
Au titre du décret n°2023-1096 du 27/11/2023, sont considérées comme des surfaces artificialisées ou non artificialisées les emprises suivantes. Les seuils de référence à prendre en compte portent sur une surface supérieure ou égale à 50m² d'emprise au sol pour la catégorie 1, et 2500m² d'emprise au sol ou de terrain pour les autres catégories.

- **Surfaces dites déjà artificialisées :**
 - 1° : Surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
 - 2° : Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
 - 3° : Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux ou dont les sols sont constitués de matériaux composites.
 - 4° : Surfaces à usages résidentiels, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée.
 - 5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.
- **Surfaces dites non artificialisées :**
 - 6° : Surfaces naturelles qui sont soit nues (sables, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.
 - 7° : Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friches, soit recouvert d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).
 - 8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.
 - 9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.
 - 10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.

Sont ainsi reportés sur la carte ci-dessous, les espaces consommés entre 2011 et 2023 et ceux dont il est fait la distinction entre 2024 et 2040 en fonction de leur nature et surface. Tous les espaces agricoles et forestiers sont questionnés sans distinction. Pour les espaces inscrits au sein de la trame urbaine et dont il est difficile de juger de leur qualité d'espace naturel, la surface servira de référence (tous les espaces de plus de 2500m² sont donc questionnés et seuls ceux disposant d'un couvert végétalisé de plus de 25%, conformément aux dispositions du décret lié à l'artificialisation) seront retenus comme source d'incidence potentielle.

Cette analyse ne fait pas de distinction temporelle entre les périodes d'application 2021-2030 et 2031-2040 dans le sens où il n'est pas possible d'encadrer le développement des espaces interstitiels sur ces deux périodes.

- Rappel de la consommation 2011-2020
- Rappel de la consommation 2021-2023
- Consommation entre 2024 et 2040
- Artificialisation entre 2024 et 2040
- Espace sans incidence



	INCIDENCES		
	Consommation	Artificialisation	TOTAL Ha
2011-2020	8,20		8,20
2021-2023	2,61		7,75
2024-2040	4,28	0,86	

L'incidence globale du PLU en matière de consommation / artificialisation est de l'ordre de 7.75 hectares.

La seconde permet d'évaluer l'extension effective des espaces urbanisés sur la commune.

Cette seconde approche s'appuie sur la définition même de la notion d'espace naturel agricole et forestier, dit ENAF encadrée en ces termes au titre de la loi Climat et résilience : "Création ou extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné".

Force est de constater que cette définition reste très ambiguë et soumise à diverses interprétations quant à la définition même de l'espace urbanisé. De plus, si la qualification de terres agricoles et forestières semble facile à mettre en avant (terres boisées ou cultivées), celle de terres naturelles présente une certaine limite car il n'existe aucune définition précise de ce qu'est un espace naturel (hormis certains cas particuliers réglementaires).

Ces doubles difficultés ont toute leur importance lorsqu'il s'agit d'évaluer l'impact de l'urbanisation, notamment au titre des espaces interstitiels inscrits au sein de la trame urbaine, ou des fonds de jardins

implantés en frange urbaine. Aussi, la présente analyse se veut détaillée autant que possible pour mettre en avant et justifier la position des élus dans les réflexions engagées.

Cette position s'appuie sur les fascicules de mise en application de la loi venus compléter et préciser cette notion. Ainsi, le FASCICULE 1 – Définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols - a ainsi pu mettre en avant les différentes interprétations portant sur les « dents creuses » et les « franges urbaines ».

« Extrait page 13 – Fascicule 1: Au sein de l'enveloppe urbaine, des espaces résiduels, de taille limitée entre deux bâtis existants, sont qualifiés de dents creuses [en référence à l'article R.562-11-6 du Code de l'environnement]. Ce qualificatif est toutefois à manier avec précaution car il fait l'objet de multiples interprétations.

Les fichiers fonciers appréhendent généralement ces terrains comme urbanisés et donc consommés (CF classes 9 à 11 des fichiers fonciers), ce qui est en cohérence avec le faisceau d'indices présenté ci-avant. Il pourra s'agir d'une ou plusieurs parcelles à usage de jardin d'agrément par exemple. Au sein des fichiers fonciers la réalisation d'une nouvelle construction ne sera pas alors constitutive de consommation d'un ENAF. En revanche un terrain à vocation agricole, naturelle ou forestière (ne répondant pas a faisceau d'indices mentionnés ci-avant), entouré d'espaces urbanisés, sera bien qualifié comme ENAF dans les fichiers fonciers ».

« Extrait page 15 – Fascicule 1 : Les franges urbaines ou rurales constituent des espaces hétérogènes de transition entre les espaces urbanisés et les ENAF. En dépit de leur hétérogénéité et de la morphologie de transition qu'elles peuvent présenter, ces franges, qui jouxtent immédiatement des terrains supportant une urbanisation ou un aménagement, seront alors en général identifiées par les fichiers fonciers comme des ENAF. »

Le FASCICULE vient également préciser le faisceau d'indice permettant de qualifier un espace urbanisé comme suit :

- Quantité et densité de l'urbanisation
- Continuité de l'urbanisation (et donc absence de rupture)
- Structuration par des voies de circulation, des réseaux d'accès ou de raccordement
- Présence d'équipements ou de lieux collectifs publics ou privés

L'enveloppe urbaine de référence en 2011 et les extensions successives intervenues entre 2011-2020 et, 2021-2023 et celles projetées via la mise en application du PLU sur la période 2024-2040 sont donc mises en avant sur la carte ci-dessous.



	Surface en Ha		Part d'extension	Total consommation
Enveloppe de la trame urbaine en 2011	776492			
Extension trame urbaine entre 2011 et 2020	208501		26,85%	20,9
Extension trame urbaine entre 2021 et 2023	21558	96255	9,77%	9,6
Extension trame urbaine entre 2024 et 2024	74697			

En définitive, le PLU affiche une extension de la trame urbaine de 9.6 hectares (en cohérence avec les objectifs du PADD) et qui correspond à une trajectoire de réduction de 32% par rapport à la période de référence 2011-2020.

Axe 2 – Maintenir une mixité des activités, des équipements et des services et les développer pour répondre aux enjeux locaux à l'échelle du SCOT

Anticiper le développement des équipements et la prise en compte des besoins

- Orientation 2.1 : Préserver le dynamisme économique du bourg et la mixité des activités
- Orientation 2.3 : Préserver et renforcer les équipements publics et prendre en compte leurs capacités

Pour les élus, tout l'enjeu est de concilier croissance de la population, maintien du statut de bourg et optimisation / pérennisation des équipements et réseaux, toutes proportions gardées bien évidemment

à l'échelle de la Commune. En prenant en compte tous ces paramètres, une croissance maîtrisée de la population permettra donc d'optimiser, de rationaliser et de pérenniser l'utilisation des équipements de la Commune, sans risque de saturation.

Le PADD prévoit que le développement urbain nécessaire sera prévu dans le PLU, selon une forme urbaine compatible avec la réglementation actuelle, en tenant compte des contraintes naturelles et de la forme urbaine actuelle de la Commune. L'objectif est aussi que l'urbanisation nouvelle s'accompagne de la réalisation des équipements et viabilités adaptés et suffisamment dimensionnés afin que la commune n'ait pas à investir ensuite lors de la rétrocession des équipements dans le domaine communal.

Afin de conforter l'attractivité et la pérennité de la Commune, le PLU doit promouvoir un développement équilibré entre habitat, cadre de vie, activité et équipement. Le projet des élus ne se résume pas aux seuls aspects techniques, urbanistiques et immobiliers, il intègre aussi une dimension sociale forte qui place le désir de réussir le "bien vivre ensemble" et "la personne" au centre des préoccupations.

Le PADD prévoit notamment à travers ses orientations, que l'urbanisation nouvelle doit s'accompagner de la réalisation des voies et réseaux divers nécessaires, suffisamment calibrés pour permettre la poursuite de l'urbanisation à long terme. C'est l'un des avantages que confèrent les PLU aux communes qui en sont dotées, car ils délimitent clairement les zones constructibles avec des orientations d'aménagement et de programmation potentielles.

Le PLU doit également pouvoir offrir à chaque tranche d'âge le maximum de services propres à chacune (périscolaire, équipements sportifs, résidence seniors, maison médicale...) en réservant le développement d'équipements et de services dans le centre bourg, au droit des équipements existants ou en cours de réalisation.

Comme évoqué au sein de l'axe 5, la prise en compte du changement climatique et des limites liées aux ressources en eau doit également être intégrée aux réflexions en matière de préservation des ressources afin d'adapter le développement du territoire en adéquation avec ses capacités.

En dernier lieu, il est mis en avant que la commune d'Arcey est identifiée en tant que pôle au titre du SCOT et qu'elle accueille à ce titre l'une des trois zones d'activité stratégiques identifiées sur le territoire du SCOT du Doubs Central. Il s'agit donc de mettre en place une politique permettant d'organiser l'accueil des activités économiques en focalisant le développement sur l'extension de la zone d'activité stratégique d'Arcey via un phasage adapté le cas échéant et une attention particulière aux enjeux paysagers relevés au droit de l'entrée de ville.

Préserver l'activité agricole et forestière

- Orientation 2.2 : Promouvoir un développement pérenne de l'agriculture

L'activité agricole et forestière constitue une des composantes qui façonne l'image du territoire. Il convient donc de la préserver dans sa globalité et de traduire les enjeux de la Loi Climat et Résilience. Toutefois, il est rappelé que le PLU est un outil de planification permettant de satisfaire les besoins des futures générations, comme des anciennes (tant en matière de logements, d'équipements, de services...). Cela justifie que certaines terres puissent être prises pour la satisfaction du besoin en logements, mais dans des proportions encadrées.

Le PLU se doit de participer à la protection, au maintien et à la valorisation de l'activité agricole / forestière et de l'environnement dans sa globalité par la protection des terres, des exploitations et la prise en compte des continuités écologiques.

Ainsi, sans porter atteinte aux composantes du territoire qui permettent de maintenir le cadre de vie actuel (activité agricole, milieu environnemental, composantes paysagères et architecturales...), la Commune doit se donner les moyens de tendre vers les objectifs souhaités/possibles en matière de promotion des équipements, via une consommation modérée des terres agricoles (confère objectif de modération de la consommation de l'espace).

Il s'agit également d'assurer la pérennité de l'activité agricole et forestière de la Commune par une protection des terres et l'encadrement du développement des exploitations existantes ou à venir (dans la limite de la réglementation applicable à ce type d'activité), tout en prenant en compte la nécessaire satisfaction des besoins humains, ainsi que les considérations environnementales propres au territoire.

À cette fin le PLU assurera la protection des terres agricoles et forestières par un zonage adéquat et prendra en compte la problématique agricole et forestière dans les choix à faire concernant l'ouverture à l'urbanisation ou dans la préservation des cheminements agricoles. Il s'agit également de permettre le

maintien, l'évolution, la diversification, le changement de destination et le développement de l'activité et des exploitations agricoles à l'extérieur de la zone d'habitat pour limiter les risques de conflits d'usages (toute proportion gardée avec les autres objectifs poursuivis à travers le PADD).

La préservation et la valorisation de l'activité agricole et forestière sont également perçues de manière générale comme un support à l'activité économique dans le sens où elles permettent de maintenir la profession sur place pour conserver un territoire rural et de favoriser la mise en place de circuits de consommation courts (production locale) à même de réduire les besoins de mobilité des habitants et autres consommateurs du voisinage. À ce titre le PADD met en avant la nécessité de conserver l'espace agricole tant pour son potentiel économique, qu'agronomique, qui contribue à façonner les paysages et à préserver le caractère rural du village.

De manière générale, le PADD s'articule autour des orientations suivantes :

- Préserver l'essentiel des terres agricoles et forestières, comme paysage ouvert et identitaire de la commune. Toutefois, le maintien des activités existantes au sein de ces espaces et la création d'équipements structurants seront questionnés et encadrés dans ces milieux. En revanche, pour ne pas compromettre l'activité ou la qualité paysagère de ces milieux, le changement de destination, les extensions et la créations annexes des constructions isolées ainsi que la construction de logements en lien avec une activité seront strictement encadrés.
- Prélever aux terres agricoles le strict nécessaire au développement de la commune envisagé d'ici 2040.
- Assurer la pérennité des exploitations agricoles et forestières dans le respect des périmètres sanitaires et des paysages
- Préserver les haies et les bosquets ayant un intérêt agricole majeur et/ou dans la régulation des eaux de ruissellement, la protection contre le vent, le soleil et l'érosion.
- Enfin, les composantes agricoles et forestières contribuent également à la mise en valeur du tourisme local, notamment dans le cadre de pratique de randonnées. Les chemins de randonnée existants doivent être préservés au maximum, ou rétablis en cas de nécessité justifiée, en lien avec les finances et les associations spécialisées.

Favoriser les communications numériques

- **Orientation 2.3 : Préserver et renforcer les équipements publics et prendre en compte leurs capacités**

Il est rappelé que la question des communications numériques dans le PLU est l'une des nouvelles obligations induites par les Lois Grenelle de 2009 et 2010. Elle répond également aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT) adopté le 30 mars 2012, et qui participe au déploiement de la fibre optique pour tous à l'horizon 2025.

Le PADD s'est fixé comme orientation de favoriser le développement des communications numériques sur le territoire en veillant à l'intégration paysagère et architecturale des futures installations ou branchements afin de participer à conforter les ambitions de développement économique, tout en attachant une vigilance particulière à la desserte des zones d'activités stratégiques.

Il intégrera ainsi un réflexe numérique dans la politique d'aménagement, à travers son règlement et/ou ses orientations d'Aménagement et de Programmation et contribuera au développement du télétravail, levier parmi d'autres contribuant à la réduction de l'utilisation de la voiture individuelle dans les mobilités professionnelles.

Axe 3 – Promouvoir un cadre de vie de qualité, vecteur d'attractivité et support de l'identité du bourg

- **Orientation 3.1 : Valoriser l'identité du bourg**
- **Orientation 3.2 : Préserver les perspectives paysagères**

La diversité paysagère du territoire est bien développée et mise en valeur au sein de la trame bâtie. L'importance du maillage paysager contribue à la qualité du cadre de vie et à l'identité du bourg. Les élus ont à cœur de préserver cette caractéristique propre à la Commune qui lui permet d'offrir à ses habitants un cadre de vie privilégié.

De manière générale, la préservation et la valorisation du cadre de vie passe par la poursuite de la mise en valeur du bourg, et l'identification des principaux éléments qui contribuent à la richesse historique, architecturale ou patrimoniale du village.

En outre, le PLU se doit également d'accompagner le développement touristique du territoire via une valorisation des sites et paysages touristiques, et le maintien de leur condition de développement. Arcey est identifié en tant que cœur de patrimoine et doit à ce titre prendre et traduire les objectifs de maintien des qualités architecturales du bâti ancien. Le développement touristique s'appuie également sur l'identification des itinéraires de découvertes.

Il s'agit en ce sens de :

- Préserver les caractéristiques identitaires rurales et spécifiques contribuant à l'attractivité du territoire, notamment la préservation de la trame urbaine du centre ancien, tout en mettant en avant et en conservant les avantages liés au cadre de vie patrimonial, architectural et paysager. Il s'agit notamment de veiller à une bonne intégration urbaine et de valoriser le petit patrimoine bâti et naturel présent sur l'ensemble du bourg dans un objectif de préservation.
- Les orientations du PLU doivent également tenir compte des objectifs de protection du paysage, notamment en ce qui concerne la prise en compte des éléments caractéristiques de l'identité franc-comtoise afin de pérenniser l'harmonie architecturale du village. Cela passe par une limitation du mitage et un encadrement de la constructibilité afin de permettre un développement équilibré et le maintien de la silhouette traditionnelle du bourg. Il s'agira également d'encadrer les facteurs de l'étalement urbain et questionner les conditions de valorisation architecturale (sans écarter la possibilité de promouvoir des formes architecturales contemporaines).
- Le maintien d'un cadre de vie alimenté par la présence d'espaces de respiration et de nature en ville. Ces espaces (notamment les vergers bosquets et bandes boisées) sont à prendre en compte, à préserver et/ou à développer. La trame végétale présente dans le village doit ainsi être préservée et valorisée autant que possible en ce qu'elle contribue tant à la mise en valeur paysagère et écologique / environnementale, qu'à la gestion des risques et aux économies d'énergies. Cette orientation trouve sa pleine traduction dans le cadre des objectifs de densification car même si l'urbanisation des « dents creuses » reste un objectif en soi, la densification doit rester mesurée sur certains secteurs où les jardins / vergers participent à la qualité du cadre de vie.
- Les entrées de ville devront également être valorisées. Il s'agit alors de prévoir les aménagements adaptés pour restreindre principalement les perspectives visuelles des constructions nouvelles au droit de la zone d'activités.

Ces perspectives visuelles constituent les premiers éléments de valorisation du territoire et doivent être préservées dans leur ensemble. Il s'agit pour cela de contribuer à protéger les paysages et les conditions de leur découverte en encadrant la constructibilité des terres offertes aux perspectives via notamment le maintien et la cohérence du développement urbain et la préservation des silhouettes bâties. Il s'agit plus globalement d'encadrer, maintenir et favoriser l'insertion paysagère des constructions (tant des nouvelles que des constructions existantes) :

- Au droit des fenêtres paysagères identifiés le long de la RD683. Il s'agit également de préserver les vues depuis et vers le bourg, notamment celles depuis la RD n° 33 et vers la Commune de Sainte-Marie, toutes deux retenues au titre du SCOT
- Au droit des franges urbaines et des constructions isolées.

Axe 4 – Préserver les richesses naturelles

Protéger l'environnement

- **Orientation 4.1 : Protéger les espaces à enjeux environnementaux**
- **Orientation 4.2 : Maintenir les continuités écologiques**

La commune a fixé comme objectif au sein de son PADD, un objectif global de protection du patrimoine naturel, paysager et bâti, conformément à l'esprit des dernières lois Grenelle de l'Environnement. Dès lors, l'environnement est pris en compte dans les différents choix d'urbanisme et de développement opérés par le PLU, en vue de sa protection ou sa mise en valeur (classement en zones agricoles ou naturelles). Cela se traduit dans le PLU par un impact limité du développement de l'activité humaine sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers puisque l'extension de l'urbanisation est très modérée et localisée principalement au sein du bourg.

En effet, le volet environnemental du PLU est transversal et multithématique. Il nécessite, en compatibilité avec les normes supérieures et les enjeux identifiés sur le territoire, de questionner plusieurs éléments en lien avec :

- La préservation du patrimoine naturel. Plus spécifique, il s'agit de dresser l'inventaire permettant une juste protection des réservoirs liés aux milieux humides et aux réseaux hydrographiques souterrains, et les espèces remarquables associées tout en prenant en compte la valorisation des aménités du territoire et la réponse aux besoins qui ne saurait être traduite en dehors de ces espaces, notamment de quelques erratiques, en migration ou en hivernage, ainsi que des chauves-souris présentes en milieu arboricole ou au sein de vieilles bâtisses dans le village même si aucun gîte majeur n'est identifié. En matière de milieux humides, le PLU devra nécessairement traduire la séquence Eviter/Reduire/Compenser.
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine écologique et biologique de la Commune (même celui présent au sein de la trame urbaine). Il s'agira de manière globale de préserver les milieux en fonction de leur intérêt écologique, ce dernier étant défini au regard des éléments exposés au titre du présent PADD.
- L'identification et la protection des réservoirs et corridors écologiques, et s'ils devaient être affectés par l'urbanisation, rechercher des solutions d'évitement, de minimisation des impacts et, en cas d'impossibilité, leur rétablissement et/ou leur compensation. Plusieurs sous-trames de réservoirs et de corridors écologiques sont identifiées sur le territoire, elles ont été adaptées au contexte local permettant la mise en avant des corridors et réservoirs à préserver (voire restaurer). Il s'agit notamment de prendre en compte les corridors écologiques présents en milieux urbains, et d'encadrer le développement de l'urbanisation au sein des terres agricoles et naturelles (tout en permettant le soutien du développement des filières qui les exploitent).
- Le réseau routier et la carrière sont identifiés au titre du SCOT comme sources d'entraves aux corridors écologiques. Il s'agit dès lors de questionner la possibilité de contribuer à la réduction de leur fragmentation.
- Le maintien de la nature dans le village, notamment au sein de la trame urbaine, ainsi que la trame végétale dans son ensemble en ce qu'elles jouent un rôle important dans la prévention des risques de ruissellement, dans l'épuration des eaux, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la lutte contre les îlots de chaleur, le changement climatique et la biodiversité. Cette disposition doit être mise en balance avec l'objectif de densification et les enjeux de préservation du cadre de vie.
- La valorisation des franges urbaines pour appuyer leur rôle de transition (écologique et paysagère) avec le milieu agricole ou naturel. En effet, les franges urbaines du bourg sont plus ou moins nettes et permettent (pour celles présentant un couvert arboré) une meilleure intégration visuelle des constructions. Le traitement des abords bâtis (notamment des clôtures) peut également asseoir la volonté des élus de préserver un cœur urbain bien intégré dans son écrin agricole et boisé.
- Une attention particulière doit également être apportée à la prise en compte de la trame noire, les principaux enjeux concerneront la limitation de l'étalement urbain sur les espaces agricoles périphériques du village et la réduction de l'éclairage artificiel nocturne.

À cette fin, la commune affiche la volonté d'intégrer les objectifs de préservation de la trame "verte et bleue", et de protéger le maillage d'espaces naturels, agricoles ou forestiers du territoire, qui constituent (à une échelle supérieure au cadre communal) des continuités favorisant le déplacement de la faune et de la flore.

De manière générale, l'environnement sera pris en compte dans les différents choix d'urbanisme et de développement opérés par le PLU, en vue de sa protection et / ou de sa mise en valeur. Ainsi, s'agissant des espaces boisés, outre leur intérêt économique et leur rôle dans la lutte contre le réchauffement climatique, ils constituent des éléments paysagers structurants et participent à un ensemble forestier d'intérêt local favorable au déplacement de la faune qu'il convient de préserver. À ce titre le PLU optera pour un régime de protection stricte ou encadré en fonction des besoins et projet de développement. Les bois et forêts seront préservés autant que possible de toute nouvelle urbanisation. Comme il sera détaillé dans les choix réglementaires retenus.

Outre l'objectif de préservation, les orientations du PLU permettent également de rétablir, voire de développer la trame écologique notamment sur les terres agricoles (avec le maintien des haies) et sur l'emprise urbanisée, à travers des orientations spécifiques au sein des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement (pour promouvoir une dimension de qualité environnementale des constructions et de leurs abords). Ainsi, le PLU joue un rôle de document d'information pédagogique et de prescription, particulièrement en ce qui concerne la trame végétale présente (et à développer) au sein du bourg, qui constitue alors une continuité directe avec le contexte forestier environnant. En ce sens, le PADD affiche d'emblée la fonction des éléments de nature en ville lesquels contribuent également à la préservation du cadre de vie, au bio climatisme, ainsi qu'à la prévention des risques d'inondation et de ruissellement.

Néanmoins, les élus sont conscients qu'il est nécessaire de trouver un juste équilibre entre la préservation de l'environnement (notamment au sein de la trame urbaine) et le développement / la valorisation du statut de pôle. Ainsi, le PADD affiche une nécessaire mise en balance entre l'objectif de densification, les perspectives de développement et les enjeux de préservation du cadre de vie.

Favoriser la lutte contre le changement climatique

- **Orientation 4.3 : Promouvoir un développement pour un territoire résilient**
- **Orientation 3.3 : Préserver un cadre de vie apaisé**

Il est rappelé qu'Arcey est concernée par le plan Climat Energie Territorial [PCET] du Doubs Central, lequel vise un objectif de réduction des émissions des Gaz à Effet de Serre, ainsi qu'une adaptation du territoire visant à réduire sa vulnérabilité et à l'adapter au changement climatique.

Le Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, ainsi que la préservation de la qualité de l'air.

Le PADD met en avant que la lutte contre le changement climatique constitue un enjeu transversal qui suppose de viser un développement urbain vertueux en termes d'artificialisation des sols, de consommations énergétiques, d'émissions de gaz à effet de serre (GES), de préservation de la ressource en eau et de préservation de la biodiversité. Les principaux leviers d'actions d'un document d'urbanisme consistent à limiter les effets de l'urbanisation sur le climat et la santé humaine mais également à renforcer la capacité d'adaptation du territoire face aux effets du changement climatique en :

- Limitant l'étalement urbain et l'artificialisation des sols,
- Intégrant les risques naturels et les phénomènes d'aggravation des aléas climatiques (inondations, tempêtes, canicules...),
- Limitant la fragmentation des espaces agricoles, naturels et forestiers par une identification et une protection de la trame verte et bleue locale,
- Intégrant la biodiversité dans les aménagements,
- Favorisant, encourageant la performance énergétique des bâtiments et l'utilisation des énergies renouvelables,
- Réduisant les émissions de gaz à effet de serre et les polluants atmosphériques liés au transport individuel, et en maîtrisant les prélèvements sur une ressource en eau fragilisée par le réchauffement climatique.

À l'échelle locale d'un PLU communal, cela se traduira par une réglementation des constructions suffisamment souple pour permettre l'émergence de constructions remplissant des critères de performances énergétiques particuliers.

Cet objectif trouve également traduction en favorisant les déplacements alternatifs à la voiture, et notamment en prévoyant des voies de cheminement piétonnier dans les zones de développement par le biais des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le PADD affiche notamment la volonté politique de :

- Réduire les besoins en déplacements ce qui se traduit à travers le développement d'une mixité fonctionnelle et la sécurisation des traversées au sein des zones urbaines. Il s'agit notamment d'engager des réflexions en vue de préserver et poursuivre le maillage piétonnier / cyclable du bourg (liaison vers les étangs des Princes et vers l'Euro-véloroute 6), tout en veillant à mettre en œuvre les outils et politiques nécessaires à la sécurisation, au stationnement et à l'embellissement des traversées. Le PLU permettra, en cas de besoin, de mobiliser les emplacements réservés nécessaires, le cas échéant.
- Maintenir les espaces publics présents au centre bourg et de poursuivre le développement des équipements sportifs, de loisirs et de santé présents sur le territoire, notamment aux abords de la future maison de santé. Il s'agit également de trouver une réponse aux problématiques de circulation aux heures d'entrée et de sortie des classes aux abords des équipements scolaires (rue du Stade).
- Anticiper et permettre la mise en œuvre des politiques portées par les autorités compétentes et de questionner la possibilité de développer une aire de covoiturage sur Arcey en direction de l'Isle sur le Doubs, Montbéliard et Héricourt.
- Les objectifs en matière de mobilité doivent également intégrer les contraintes annexes telles que les problématiques en matière de stationnement privé pour ne pas générer de besoins supplémentaires de stationnement public, et de sécurité au niveau des traversées du bourg : Finaliser le réaménagement de la rue de la 5ème DB (RD 683) pour sécuriser et apaiser la traversée du bourg pour l'ensemble des modes de déplacements, améliorer et sécuriser la desserte de la partie nord du village notamment au niveau des intersections avec les routes départementales n° 33 et 683.

En encourageant la mixité fonctionnelle du village, le PLU contribue également à l'équilibre emploi-habitat, limitant ainsi l'utilisation de la voiture. La politique d'habitat pourrait également contribuer à "capter" les actifs travaillant sur la commune mais habitant à l'extérieur et ainsi limiter les déplacements en véhicules. Enfin, la politique démographique projetée pérennise l'école et les équipements, ce qui est également un élément majeur pour limiter les déplacements quotidiens en voiture.

Le PADD articule cet objectif en promouvant une offre résidentielle respectueuse de l'environnement. Ainsi, les orientations du PADD doivent être déclinées dans une traduction multithématique, notamment en matière :

- De développement de l'architecture bioclimatique, des constructions à performance énergétique (orientation et/ou compacité du bâti, matériaux ou processus en faveur de la production d'énergie renouvelable, réalisation de constructions économes en énergie), et plus globalement la rénovation énergétique du bâti existant.
- De limitation de l'imperméabilisation des sols et de la recherche d'un moindre impact environnemental des bâtiments (notamment des projets de réhabilitation).
- Enfin le rapprochement des lieux d'habitat aux équipements et à l'emploi par leur positionnement dans le bourg, conjugué au renforcement des parcours en mode doux, devraient permettre de maîtriser les déplacements automobiles des habitants et contribuer à réduire aussi les dépenses énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

Enfin, le PADD favorise la prise en compte et la traduction des objectifs de développement durable à travers le développement des énergies renouvelables, et d'une manière générale il permet de promouvoir le développement d'une certaine sobriété et efficacité énergétique du territoire. Ainsi, le PLU offre la possibilité d'améliorer le confort thermique des bâtiments, de limiter leurs besoins énergétiques, et de maîtriser les îlots de chaleur au sein de la trame urbaine (il s'agit notamment de repenser l'implantation urbaine des constructions et opérations d'ensemble). Ces démarches sont avant tout individuelles mais elles doivent être encadrées en ce qu'elles ont également un impact sur l'aspect architectural (isolation extérieure), le cadre de vie, l'environnement et les paysages (modération de la consommation de l'espace, « nature en ville »). Ainsi, il est clairement affiché que dans l'optique de

réduire les émissions de gaz à effet de serre et de développer la production des énergies renouvelables, le règlement ne doit être une entrave réglementaire à d'éventuels projets de réseau de chaleur, ou de création de chaufferies bois. De même, le PADD focalise un possible développement des énergies renouvelables (ou de toute autre valorisation) aux abords de la carrière.

La mise en œuvre des enjeux de développement durable passe également par la diminution et la valorisation des déchets. En lien avec la Communauté de communes compétente en matière de déchets, il s'agit avant tout de sensibiliser les acteurs du territoire (habitants et entreprises) pour diminuer les productions de déchets. Cette démarche de sensibilisation s'accompagne de mesures en faveur de la valorisation des déchets et du recyclage (usines de méthanisation).

Axe 5 – Intégrer la problématique des risques et des nuisances au projet de territoire

Prendre en compte les risques

- **Orientation 5.1 : Limiter l'exposition de la population aux nuisances et aux risques technologiques**
- **Orientation 5.2 : Prendre en compte les risques naturels dans le développement du village**
- **Orientation 5.3 : Adapter le développement aux problématiques d'alimentation en eau potable**

Le territoire communal recense un certain nombre de risques qui doivent être pris en compte lors de la définition des grandes orientations de développement, dans le respect des plans de portée supérieure lorsqu'ils existent, ou en fonction de l'état de connaissance du risque pour ceux qui ne font pas l'objet de plans de prévention officiels.

De manière générale les traductions réglementaires écarteront, autant que faire se peut, les zones soumises à un risque pour assurer la préservation des biens et des personnes, l'objectif étant que pour tous les risques identifiés un principe de non aggravation soit mis en place. Lorsque cela n'est pas possible autrement, la prise en compte des risques s'appuie sur la séquence Éviter / réduire / Compenser. Le PADD prévoit ainsi la nécessité de questionner les conditions de prise en compte et d'informer au mieux la population et les acteurs du territoire en cas de besoins.

Le territoire est principalement concerné par les risques suivants :

- **Les axes classés à grande circulation qui engendrent des contraintes en matière d'isolement acoustique, de flux de circulation, de traversée et de valorisation paysagère** : Il s'agit avant toute chose, de limiter le nombre d'habitants impactés par les nuisances sonores en limitant les possibilités de développement pour l'habitat en extension le long des routes départementales n° 33 et 683. Cet objectif traduit également les objectifs de valorisation et de préservation des entrées de villes, notamment au droit de la zone d'activité économique et de son extension.
- **Les risques technologiques liés aux infrastructures existantes** : Il s'agit de prendre en compte la présence des infrastructures de transport d'énergie électrique et le pipeline générateurs de zone de danger.
- **Les risques de pollutions liés à la nature des sols (et à la sensibilité de la ressource en alimentation en eau potable) et à la présence de l'ancienne décharge** : La présence de terres calcaires sur le territoire est favorable à la perméabilité des sols (à travers une infiltration rapide). Cet enjeu est d'autant plus important que le territoire est classé en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole et au sein de la ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable. Ainsi, même si le PLU ne peut réglementer l'usage de polluants, il peut être un outil de communication et d'information à l'attention des acteurs du territoire pour limiter, voire prévenir les risques de pollutions de surface (par exemple en imposant des dispositifs de pré-traitement sur les zones de stationnement).
- **Les risques de mouvements / glissement de terrains** : pour lesquels une attention particulière sera portée sur les dolines et cavités karstiques. Les formations géologiques sensibles aux glissements de terrain et l'aléa retrait-gonflement des sols argileux devront questionner les thématiques annexes que sont la gestion des eaux pluviales et la préservation de la structure des sols.
- **Le risque d'inondation et de ruissellement des eaux pluviales** : Notamment au droit de la zone inondable présente au sein du bourg. Il s'agit de limiter l'urbanisation à l'existant pour les secteurs impactés et de questionner son emprise en fonction des contraintes naturelles afin d'intégrer les objectifs de modération de la consommation de l'espace.

- **Le risque lié au réchauffement climatique** : Compte-tenu du couvert forestier du territoire et au regard des risques de réchauffement climatique il apparaît nécessaire d'intégrer la prise en compte des risques d'incendie à travers la préservation des lisières forestières (notamment celles proches des constructions). De manière plus générale il s'agit également de questionner et justifier de l'adéquation avec les capacités des réseaux pour faire face à la diminution progressive de la ressource sur le long terme.

Prendre en compte les capacités des réseaux

- **Détail des orientations du PADD : Orientation 5.3 : Adapter le développement aux problématiques d'alimentation en eau potable**

Plusieurs enjeux ont pu être mis en avant dans les diagnostics et portent sur la sensibilité de la ressource, tant qualitative au titre des risques de pollution, que quantitative compte-tenu des enjeux climatiques sur le territoire.

En sommes, le développement du territoire se doit de questionner les capacités des réseaux afin de répondre à un nécessaire principe d'adéquation. Cette prise en compte s'appuie sur les politiques démographiques, de développement des activités et des équipements et nécessite de focaliser les réflexions sur les capacités en matière d'alimentation en eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Les capacités des réseaux (notamment d'eau potable) ne dépendent pas que des logements programmés au titre du PLU mais de l'évolution effective de la population sur le territoire (au-delà du seul territoire communal), de l'évolution des taux de rendement et de l'évolution des capacités en elles-mêmes. Sur ce dernier point il est mis en avant que les capacités d'alimentation en eau potable dépendent des sources mobilisées ou à mobiliser, ainsi que des aléas climatiques (notamment des épisodes de sécheresse) et de l'évolution des usages (la commune ayant la volonté de sensibiliser la population à mettre en place une politique de gestion plus équilibrée de l'eau potable, de gestion des eaux pluviales et d'imperméabilisation des sols). Les élus rappellent également que les capacités d'alimentation en eau potable ne servent pas qu'à répondre aux besoins des habitants ou usagers du territoire, mais répondent également aux besoins en matière d'activités économiques ou agricoles (activité qu'il est difficile d'encadrer au titre des documents de planification).

C'est pourquoi le PLU doit chercher à traduire une certaine adéquation entre les capacités mobilisables et les capacités évolutives au regard des enjeux de développement du PLU, mais cette adéquation sera également encadrée par les pouvoirs publics qui auront la possibilité de pouvoir stopper l'évolution des territoires si les capacités ne le permettent plus.

La résilience du territoire ne saurait être efficace sans une gestion équilibrée de la ressource en eau et l'adaptation des modes de vies et de consommer face aux changements climatiques. En ce sens le PADD prévoit de réduire les pressions ponctuelles pour tendre vers un territoire sain via une politique de développement adaptée et des outils réglementaires ou de sensibilisation à la portée des acteurs du territoire.

Le PLU doit donc traduire les enjeux de réduction des prélèvements par la mise en œuvre et la promotion d'actions en faveur de l'économie d'eau ou la mobilisation de ressources de substitution (privilégier le recueil des eaux pluviales quand cela est possible). Il s'agit notamment de prendre en compte et limiter les risques de pollutions dans les secteurs à enjeux et de traduire les objectifs du SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée, afin d'améliorer l'état de la masse d'eau souterraine. Cet enjeu est d'autant plus important que le territoire est classé en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole et au sein de la ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable.

Plus spécifiquement, le PADD prévoit de :

- Préserver les périmètres de protection des puits de captage afin de maintenir les conditions qualitatives et quantitatives du réseau d'eau potable. La préservation des puits de captage passe également par un encadrement et une limitation des risques de pollutions (prioritairement axés sur l'emprise des deux périmètres de protections mis en avant), ainsi que par l'accueil d'une population adaptée et sensibilisée aux différents usages de l'eau.

- Préserver les éléments structurants du paysage tels que les haies, les sources et les mares nécessaires au maintien d'une ressource en eau de qualité. De manière plus générale, la préservation des éléments naturels pour leur rôle hydraulique apparaît indispensable à l'échelle de la commune, ces derniers participant à l'atténuation des phénomènes climatiques (ombrage, stockage des eaux, ralentissement des crues, etc.).
- Limiter autant que possible les incidences qualitatives du développement par le biais de dispositions en faveur de la ressource en eau : encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales et d'infiltration, minimiser l'imperméabilisation des sols en favorisant des matériaux drainant ou la végétalisation des espaces libres, etc.

Il a été mis en avant que le développement projeté du territoire se base sur une population cible de l'ordre de 1623 habitants d'ici 2040 (soit environ 140 nouveaux habitants).

- **Justification de l'adéquation des ressources par rapport aux besoins**

La Communauté de Communes des deux vallées vertes a été consultée courant septembre 2024 pour se prononcer sur les capacités d'alimentation de la ressource. Il a été répondu qu'une consultation était actuellement en cours concernant la réalisation de la mise à jour du schéma directeur d'alimentation en eau potable des communes d'ARCEY et de DESANDANS.

L'alimentation des 2 communes est réalisée via un achat d'eau avec Pays de Montbéliard Agglomération (PMA). L'eau livrée à Arcey et Désandans provient de la station de production d'eau potable de Issans, d'une capacité de production de 2 280 m³/j. Une convention d'interconnexion du 10/12/2021 régit ce transfert d'eau et indique notamment que le débit instantané maximal est de 12 m³/h pour l'alimentation de Désandans et du bas service d'Arcey et 45 m³/h pour l'alimentation du haut service d'Arcey. Les volumes annuels minimum sont estimés à 130 000 m³ et les volumes annuels maximum sont estimés à 180 000 m³, pour un volume moyen journalier de 400 m³/j.

En 2023, 630 abonnés étaient alimentés à Arcey et 270 à Désandans, soit un total de 900 abonnés, dont 12 considérés comme des gros consommateurs). Le volume importé s'élève à environ 166 000 m³ (dont 126 048 m³/an à Arcey et 40 026 m³/an à Désandans) et celui consommé est de 117 710 m³ en moyenne (86 14833 pour Arcey et 31 562 m³ pour Désandans).

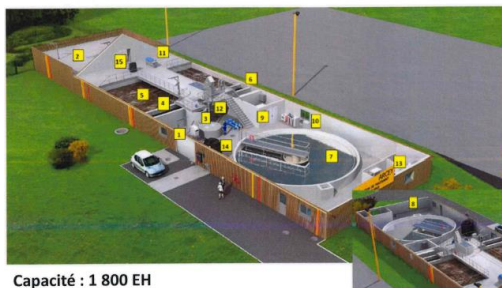
Afin d'évaluer l'adéquation des besoins avec les capacités d'alimentation il est pris en compte deux facteurs. Le premier s'appuie sur les données de la convention, laquelle permet d'augmenter le volume importé jusqu'à 180 000 m³, pour les 166 000 m³ actuellement enregistrés (ce qui laisse une marge de manœuvre de 14 000 m³).

Le second s'appuie sur l'évolution globale de la population sur les 2 communes. Cette évolution s'appuie sur le taux de croissance annuel moyen constaté sur la période de référence 2009-2021. Notons que pour Arcey, le PADD affiche un taux de croissance annuel moyen de 0.45, mais celui pris en compte au titre des simulations est de 0.6% (cela montre que les justifications ne sont pas sous-évaluées).

Commune	INSEE 2009	INSEE 2021	TCAM 2009-2020	Projection 2040 avec TCAM
Arcey	1 429	1 520	0.6 %	1 663
Désandans	723	744	0.3 %	778
TOTAL POPULATION	2 152	2 264	0%	2 441

Partant de cette évolution, et de la prise en compte d'un ratio de consommation annuel moyen de 52m³ par habitant (117710/2264), il est mis en évidence qu'en 2040 la consommation totale pourrait être évaluée à hauteur de 126 932m³ en moyenne (2441*52), soit une différence de 9 222m³ en moyenne (126932-117710). Cette différence peut être prise en compte au titre des données distribuées et de la marge de manœuvre ci-avant exposée (14 000m³).

S'agissant des eaux usées, La compétence « Assainissement » appartient également à la Communauté de Communes. La Commune d'Arcey dispose d'un zonage d'assainissement, approuvé en 2006 et s'est dotée d'une station d'épuration nouvellement mise en œuvre et qui dispose d'une capacité nominale de 1 800 Équivalents Habitants.

Station de traitement des eaux usées
de la Commune d'ARCEY

Capacité : 1 800 EH

- 1 Poste de relevage 3 pompes : Il assure le dégrillage à travers un dégrilleur vertical de 600 m³/h au maximum, puis permet l'alimentation du bassin d'orage par 3 pompes de 275 m³/h et de la file par eau par deux pompes de 50 m³/h.
- 2 Bassin d'orage : Bassin d'orage de 510 m³ permettant le stockage des eaux de pluie et nettoyé à l'aide d'un hydrojecteur.
- 3 Dessableur-déshuileur compact avec ses fosses de stockage de 4 m³ chacune
- 4 Zone de contact de 33 m³ avec 1 agitateur avec fenêtre de liaison pour le bassin d'aération
- 5 Bassin d'aération : Bassin d'aération de V= 442 m³, aération par insufflation d'air par 2 surpresseurs. Equipé d'un agitateur, de 2 pompes d'extraction des boues vers la GDO
- 6 Déshuage avec une boudelle de vidage des flottants pour une extraction vers les regards accolés
- 7 Clarificateur rectifié de 12,50 m de diamètre sortant du sol d'1,10 m
- 8 Canal de comptage des eaux traitées
- 9 Local des deux surpresseurs capoté et isolé phoniquement, local des armoires électriques
- 10 Préparation de polymère automatique
- 11 Silo de stockage des boues et table d'écouillage : Epaissement des boues à 6 % se rejetant directement dans un silo de 202 m³, équipé de 2 agitateurs
- 12 Dégrilleur escalier avec son canal de by-pass béton et son compacteur emmarcheur au rez-de-chaussée
- 13 Local d'exploitation comprenant le matériel pour réaliser les analyses d'autocontrôle
- 14 Cuve de chlorure ferrique de 10 m³ permettant une autonomie de 228 jours avec dépotage indépendant à l'extérieur
- 15 Désodorisation du silo à boues, des fosses à graisses et à sables, du dégrilleur et du poste de relevage

En 2021, la population desservie était évaluée à 1492 habitants et celle projetée à l'horizon 2040 est évaluée à 1623 habitants. La mise en œuvre de cette nouvelle station permet de répondre aux besoins des habitants et des activités programmés au titre du PLU.

C

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA CONCORDANCE DU PADD AVEC LES PIÈCES
RÉGLEMENTAIRES

Le tableau ci-dessous permet de reprendre les orientations retenues au titre du PADD et d'exposer les outils mobilisés au titre des prescriptions réglementaires. Ces outils ont été mis en place dans un souci de cohérence réglementaire conformément aux attentes du Code de l'urbanisme.

Ne figurent pas dans le tableau ci-dessous l'ensemble des recommandations traduites au sein des OAp dans le sens où elles ne sont pas opposables aux porteurs de projet.

Orientations du PADD	Zonage	Règlement	OAP sectorielles	OAP thématiques	Annexes du PLU
Orientation 1.1 : Maintenir un rythme de croissance démographique et de logements raisonné, cohérent avec le rôle de bourg de la commune					
Mobiliser 100 logements au sein de la trame urbaine	Définition des zones U	Règles de constructibilités adaptées	Objectifs de programmation dans les sites soumis à OAP sectorielle		
S'appuyer sur le potentiel de réhabilitation du centre en prenant en compte le confort des habitants	Changement de destination des constructions isolées encadrées	Mise en place de règles d'implantation spécifiques en zone UA			
Définir le potentiel de logement neuf sur la base d'une densité de 12 lgt/Ha			Objectifs de programmation au sein des OAP		
Orientation 1.2 : Maîtriser la consommation d'espace					

Axer le développement de l'habitat sur la trame urbaine existante	Pas de zone AU à vocation d'habitat Délimitation de la zone urbaine	Encadrement de la constructibilité des zones agricoles et naturelles	OAP sectorielle sur certains secteurs		
Encadrer la densité des opérations			Objectifs de programmation au sein des OAP		
Instaurer un droit de préemption urbain	Rappel du DPU sur les plans graphiques				DPU sur les zones U et AU
Encadrer l'enveloppe de consommation habitat et activités	Définition des zones U et AU	Encadrement de la constructibilité au sein des secteurs UJ	Objectifs de densification au sein des OAP sectorielles		
Encadrer les constructions isolées et lutter contre l'étalement urbain et le mitage du territoire	Recensement exhaustif de l'habitat pouvant faire l'objet d'annexes et de changement de destination Identification de zones agricoles protégées non constructibles	Article 1 : Emprise au sol et implantation encadrées		Orientations thématiques au sein des corridors et des pelouses sèches	
Orientation 1.3 : Proposer une offre de logements diversifiée pour développer la mixité sociale et générationnelle					
Poursuivre la diversification du parc en respectant les composantes du bourg	Distinction zone de centre ancien et zone récentes	Article 1 sur les occupations admises et articles 2 / 3 et 7 relatifs aux règles de hauteur, recul et aspect extérieur	Programmation sur les formes d'habitat	Maintien et développement de la végétation	
Poursuivre les actions engagées en matière de logements locatifs et petits intermédiaires		Articles 2 et 3 sur les règles de hauteur et de recul	Programmation sur les diversités d'habitat		
Prendre en compte les principes de développement durable	Préservation des éléments de nature en ville et des fonds de jardins	Article 7 sur l'aspect extérieur et les panneaux photovoltaïques Article 8 en matière de gestion des eaux pluviales	Maintenir ou prévoir des plantations au sein de certains secteurs de développement	Maintien et développement de la végétation Favoriser le bioclimatisme Principes de gestion intégrée des eaux pluviales	
Orientation 2.1 : Préserver le dynamisme économique du bourg et la mixité des activités					
Focaliser le développement sur l'extension de la zone d'activité	Création de la zone AUE	Règlement adapté de la zone AUE	OAP zone AUE		
Pérenniser les activités déjà implantées		Mixité de destinations au sein des zones U et encadrement des zones			

		d'équipements UQ (article 1)			
Préserver le patrimoine sylvicole	Classement en zone N et secteur Nf	Régime de constructibilité encadré en zone N			Régime forestier
Orientation 2.2 : Promouvoir un développement pérenne de l'agriculture					
Assurer la pérennité des activités agricoles et forestière	Classement des exploitations en zone A Création du STECAL Nf	Article 1 : règlement qui admet les constructions agricoles et celles nécessaires à la transformation...			Rappel des dispositions de la loi Barnier
Permettre le maintien et l'évolution des sites existants	Limitation des zones agricoles protégées				
Limiter l'urbanisation du village en direction des exploitations agricoles	Pas de zone d'extension hormis la zone d'activité				
Prendre en compte les enjeux liés à la mobilité agricole	Aucun secteur de développement de porte atteinte aux enjeux de mobilité				
Préserver les chemins de randonnée existants				Identification des chemins à préserver	
Orientation 2.3 : Préserver et renforcer les équipements publics et prendre en compte leurs capacités					
Conforter et accueillir les équipements et services	Création de la zone AUE et des zones UQ	Mixité de destinations encadrées par le règlement + règles particulières d'implantation			
Protéger la ressource en eau	Report des mares et sources sur les plans graphiques	Pourcentage d'espace libres imperméabilisés + coefficient d'emprise au sol	Préservation de la doline au sein de l'OAP de la zone AUE	Principes de gestion intégrée des eaux pluviales Agir en faveur de la végétalisation	
Accompagner les actifs : limiter les flux pendulaires et permettre le développement de la fibre	Définition de zone d'équipements et d'activités aux abords du bourg	Aménagement des réseaux secs admis au sein des zones	Encadrement des conditions de desserte des zones soumises à OAP	Préservation des chemins de randonnées	
Orientation 3.1 : Valoriser l'identité du bourg					
Identifier les principaux éléments de richesse	Identification des éléments de patrimoines à préserver	Préservation des éléments identifiés (composantes architecturales)	Préservation des haies dans les secteurs soumis à OAP		Périmètre de carrière

Préserver les caractéristiques identitaires	Préservation des milieux forestiers, des lisières forestières et des haies	Règles de recul, de hauteur et d'aspect extérieur			Institution du permis de démolir
Limiter le mitage et encadrer la constructibilité	Pas de nouvelle zone en dehors de la trame urbaine ou de ses abords immédiats	Encadrement des constructions isolées	Principes d'aménagement imposés dans les secteurs soumis à OAP		
Préserver les espaces de respiration et de nature en ville	Création de secteurs de nature en ville	Principe de conservation / constructibilité encadrée		Agir en faveur de la végétalisation	
Valoriser les entrées de ville	Développement modéré en entrée de ville (zone AUE)	Recul des constructions le long de la zone AUE/UE	Traduction de l'étude d'entrée de ville dans l'OAP de la zone AUE		
Orientation 3.2 : Préserver les perspectives paysagère					
Maintenir la cohérence urbaine du bourg	Pas de développement de la zone urbaine sauf au droit de la zone d'activité	Règles de hauteur et d'aspect extérieur			
Préserver les fenêtres paysagères	Classement en zone agricole ou naturelle		Maintien d'une marge de recul dans l'OAP de la zone AUE	Préserver la fenêtre visuelle depuis la départementale	
Orientation 3.3 : Préserver un cadre de vie apaisé					
Réduire les besoins en déplacements	Maintien de la cohérence du bourg Localisation de la zone d'activité à proximité du bourg			Préservation des chemins de randonnée Stationnement visiteurs	
Préserver et poursuivre le maillage piétonnier	Maintien de la cohérence du bourg Emplacement réservé		OAP AUE	Préservation des chemins de randonnée	
Poursuivre le développement des équipements	Création du STECAL NI	Régime de dérogation pour les équipements publics à certains articles			
Orientations 4.1 et 4.2 : Protéger les espaces à enjeux environnementaux et maintenir les continuités écologiques					
Préserver les réservoirs	Report des mares et sources sur les plans graphiques Préservation des haies sur les terres agricoles Classement en zone N et Ap des réservoirs de biodiversité	Régime inconstructible de la zone N, encadrement des constructions en zone A Annexes encadrées pour les constructions isolées		Orientations générales sur la trame verte et bleue	

Questionner les continuités écologiques et réduire leur fragmentation	Mise en place d'une marge de recul graphique des constructions le long des lisières Préservation des haies sur les terres agricoles		Création d'une haie sur la façade de l'OAP de la zone AUE		
Inventorier et protéger les milieux humides	Report des mares et sources sur les plans graphiques	Conservation des milieux humides et mesures ERC			Zone humide du SAGE
Privilégier le développement sur les secteurs d'intérêt faible	Classement des secteurs d'intérêt fort à moyen en zone naturelle ou agricole			Préservation des corridors, pelouses et réservoirs	
Maintenir la nature en ville	Secteurs Uj et éléments de nature en ville identifiés sur les plans graphiques	Maintien ou remplacement de la végétation	Maintien des haies au sein des secteurs soumis à OAP sectorielles	Agir en faveur de la végétalisation	
Valoriser les franges urbaines	Réduction des zones d'extension urbaine Limitation de l'extension de la zone économique en cohérence avec la frange existante	Règles de recul par rapport aux limites séparatives	Traitement qualitatif de l'OP de la zone AUE	Traitement des clôtures en bordure de la zone A et N	
Prendre en compte la trame noire	Réduction des zones d'extension urbaine			Orientations et recommandations sur la trame noire	
Orientation 4.3 : Promouvoir un développement pour un territoire résilient					
Mettre en place un schéma de circulation cohérent	Maintien de la cohérence urbaine du bourg en zone U et AU	Gestion du stationnement à la parcelle	Encadrement des conditions de desserte sur les sites soumis à OAP	Accessibilité	
Soutenir le développement des équipements et services	Création de zones urbaines dédiées et des emplacements réservés Création du STECAL NI	Encadrement des destinations et des règles liés aux équipements			
Encourager le développement des ENR	Création d'un secteur Aenr			Possible implantation dans les corridors écologiques	
Améliorer le confort thermique des bâtiments		Gestion des reculs, de la hauteur et de l'aspect extérieur		Orientations en faveur du bioclimatisme =	
Diminuer et valoriser les déchets				Gestion des déchets	Annexe sanitaire
Orientation 5.1 : Limiter l'exposition de la population aux nuisances et aux risques technologiques					
Limiter l'habitat en extension le long des RD	Pas de zone de développement en	Marge de recul de 20m le long de la			

	extension pour l'habitat	départementale en zone UE et AUE			
Prendre en compte le pipeline et la ligne haute tension	Report des zones de danger sur les plans graphiques				Servitude d'utilité publique
Orientation 5.2 : Prendre en compte les risques naturels dans le développement du village					
Privilégier l'implantation dans les zones les moins soumises aux risques	Rappel de l'ancienne décharge Classement des dolines en zones N ou A ou mise en place d'une marge de recul graphique autour des dolines	Règles d'inconstructibilité complémentaires en fonction des aléas			
Prendre en compte les risques naturels	Report des dolines sur les plans graphiques, des zones inondables et de l'ensemble des risques naturels	Détail des prescriptions réglementaires applicables en fonction des risques identifiés		Préservation des haies, de la végétation	
Prendre en compte le risque incendie et pollution des sols	Mise en place d'une marge de recul graphique des constructions le long des lisières	Obligation de récupération des eaux pluviales	Préservation de la doline dans les OAP de la zone AUE	Principes de gestion intégrée des eaux pluviales (limitation de la pollution)	
Orientation 5.3 : Adapter le développement aux problématiques d'alimentation en eau potable					
Réduire les prélèvements à la source	Encadrement de la trame urbaine	Obligation de récupération des eaux pluviales		Principes de gestion intégrée des eaux pluviales	
Limitier les pollutions		Encadrement des dépôts		Principes de gestion intégrée des eaux pluviales (limitation de la pollution)	
Préserver les puits de captage	Classement en zone N et Ap				Servitude d'utilité publique
Préserver les éléments structurants du paysage	Report des mares et sources sur les plans graphiques	Maintien des plantations existantes ou remplacement		Préservation des corridors, pelouses, haies...	
Favoriser les dispositifs en faveur de la ressource en eau	Préservation des dolines, puits de captage et des éléments de nature en ville (haie, espace naturels en zone U)	Obligation de récupération des eaux pluviales Coefficient d'espaces libres imperméabilisés	Marge de recul au sein des OAP de la zone AUE mobilisable pour la gestion des eaux pluviales	Principes de gestion intégrée des eaux pluviales	

V. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE



A - DÉLIMITATION DES ZONES ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES À L'ANCIEN PLU

LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES ET À URBANISER

Conformément au Code de l'urbanisme, les zones urbaines dites " zones U" peuvent classer les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » - article R151-18 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines se déduisent du constat de l'existant en termes de bâti et de viabilité. Elles s'inscrivent sur l'ensemble du territoire viabilisé dans des normes techniques appropriées à recevoir de nouvelles constructions ou des secteurs déjà bâtis.

La définition dans le PLU de l'emprise des zones urbaines s'appuie sur le constat des zones urbaines constructibles du PLU, actuellement en vigueur afin de pouvoir justifier des ajustements apportés au PLU initial. La délimitation des zones urbaines ne questionne pas l'emprise des « zones à urbaniser », lesquelles font l'objet de réflexions exposées dans le chapitre suivant.

Globalement, l'emprise reste comparable à celle des zones initiales du PLU avant sa révision, hormis quelques ajustements qui restent limités en ce qui concerne l'extension de la trame. Les ajustements apportés portent essentiellement sur un travail effectué au droit des franges urbaines afin de limiter notamment les effets de consommation / artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et pour garder une cohérence urbaine.

Il ne s'agit pas dans cette partie de justifier des différentes zones urbaines créées ou maintenues au titre de la révision (cela sera justifié dans le cadre des choix retenus en matière de traduction réglementaire), mais bien de justifier les modifications apportées au tracé global des zones urbaines telles que présentées sur la carte de synthèse ci-dessous.

Deux grands types d'ajustements sont apportés au PLU initial et concernent la modification des destinations et l'ajustement du tracé des zones urbaines.

La modification des destinations encadrées dans le tableau de concordance :

Vocation principale	Ancienne zone	Nouvelle zone
Habitat	U	U / Uj
	U centre	Ua / U / Uj
	Ua (collectif)	U
	AU1	U
	AU1 dense	Uq / N
	AU2	A / Ap
Économie	Uc (commerce)	A
	U activités (artisanat)	A
	AUca	UE
Équipements	UL et ULi (équipement)	Uq / Uqa
	AU2 loisirs (motocross)	NI

Globalement, les zones urbaines restent déclinées selon les trois grandes destinations initiales du règlement. Les zones d'équipement restent globalement inchangées (passant de UL en Uq), tandis que les zones d'activités se trouvent désormais restreintes à la seule zone d'activités. Le zonage des zones U est simplifié en marquant toujours la distinction entre les zones pavillonnaires et de centre ancien. En

dernier lieu, les zones AU aménagées ont été classées au sein de la zone U et celles non aménagées reclassées au sein des zones A ou N.

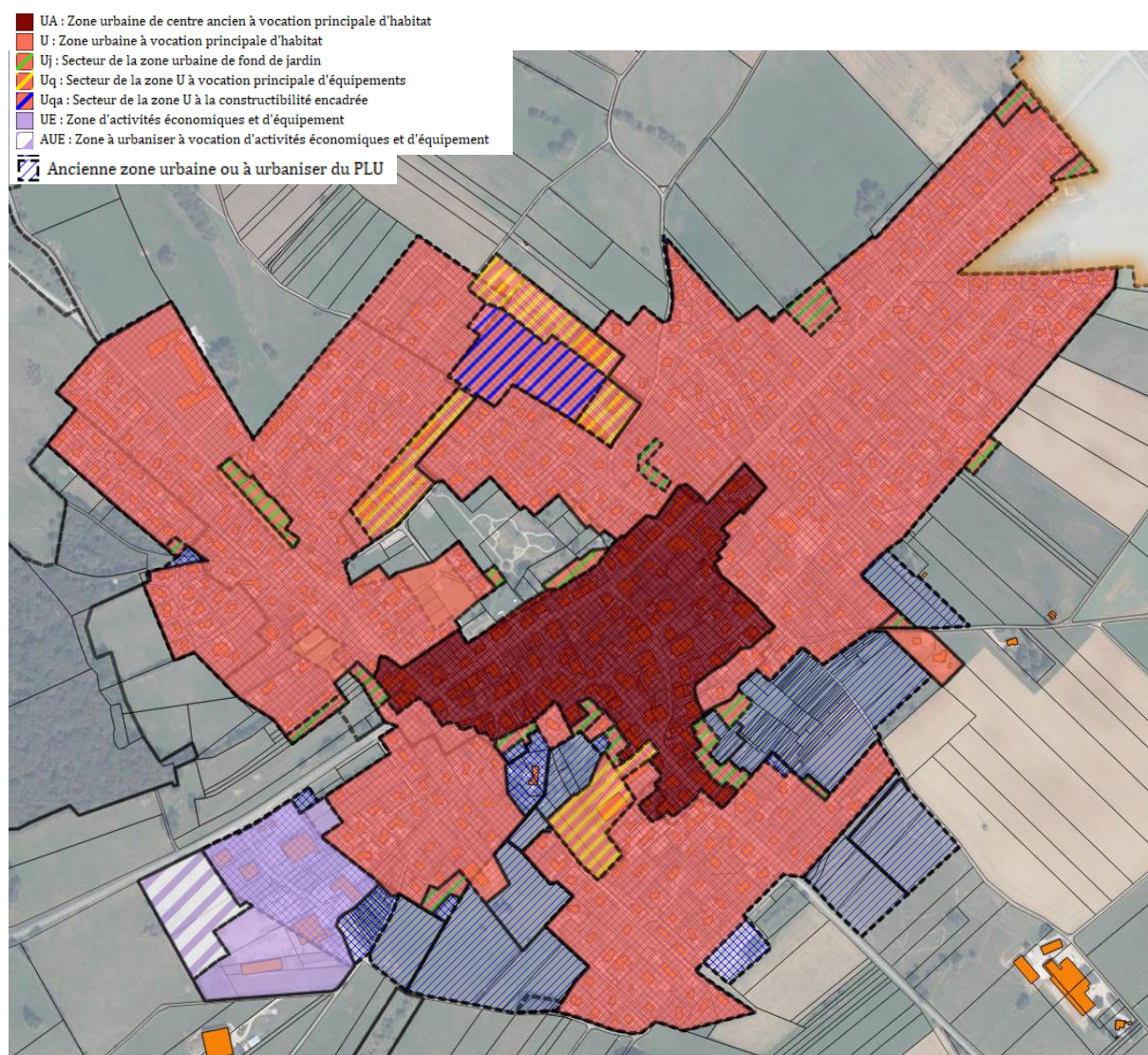
L'ajustement des emprises urbaines :

Les ajustements apportés visent essentiellement une réduction de l'empreinte des zones urbaines dans leur globalité et ce dans le respect des objectifs de modération de la consommation de l'espace imposés par la Loi climat et résilience. Il s'agit également de prendre en compte les enjeux liés à la réduction de l'imperméabilisation des sols et à l'amélioration de l'intégration paysagère des franges urbaines. En effet, hormis quelques exceptions, tous les ajustements mis en œuvre (reclassement au sein des zones agricole ou naturelle) s'inscrivent en limite de la frange urbaine actuelle du bourg.

Ces ajustements s'appuient sur les conclusions de l'étude de densification, sur les postulats de base pris en matière d'évaluation des incidences au titre de la consommation, ainsi que sur des considérations environnementales, écologiques ou de prise en compte des risques naturels.

Avant de dresser la liste des ajustements proposés, il est rappelé que l'emprise urbaine s'appuie le plus possible sur le parcellaire cadastral, les pourtours de la trame urbaine étant en partie constitués de lotissements pavillonnaires qui bénéficient de limites urbaines franches. Lorsque la zone ne prend pas appui sur le parcellaire cadastral, elle répond à une logique de modération (quand il s'agit de couper les parcelles) et d'encadrement des destinations autorisées.

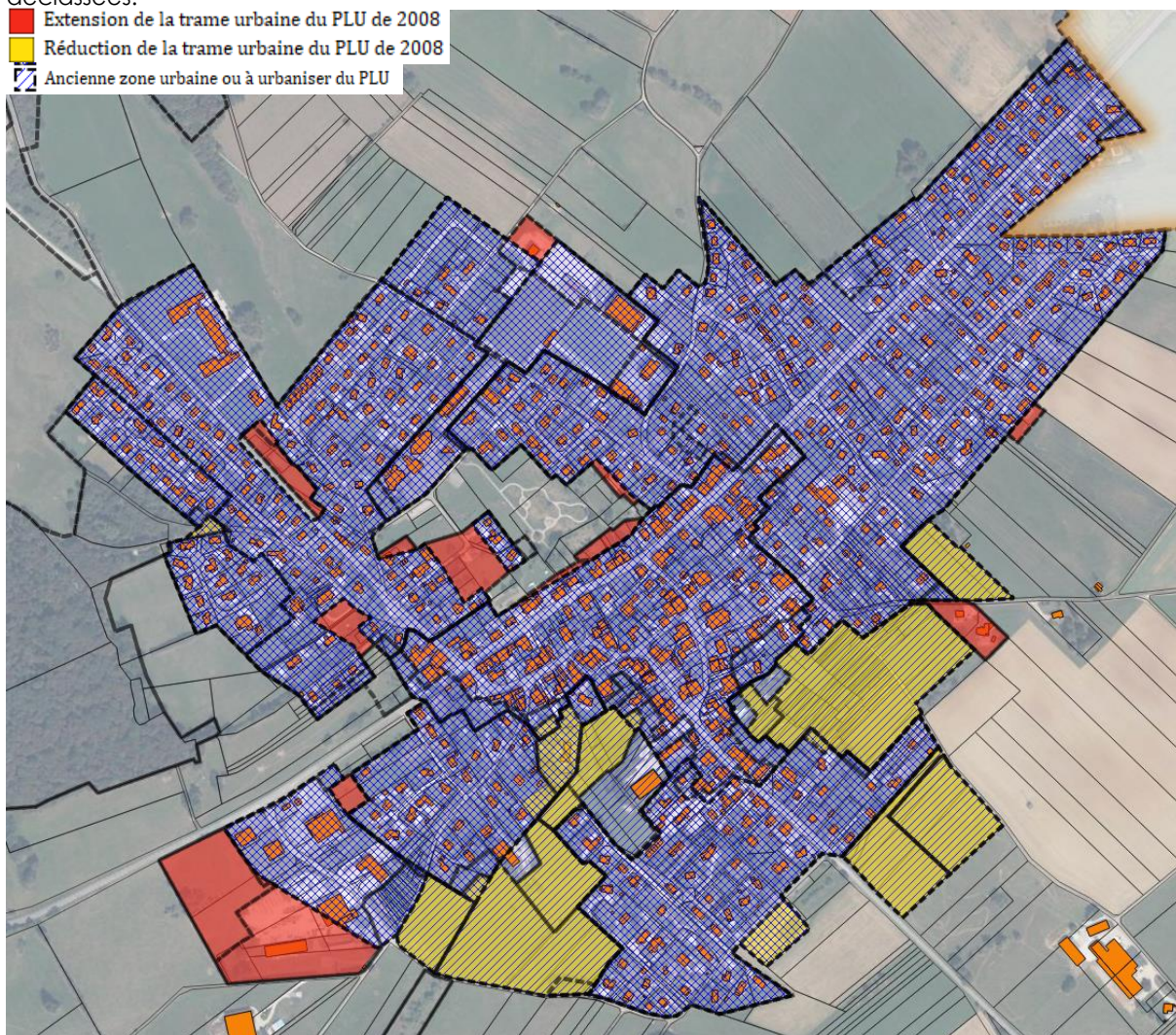
La carte ci-dessous permet de comparer les deux plans de zonage, avec en aplat de couleur les nouvelles couches du PLU et en hachuré bleu les anciennes zones.



Cette même carte est simplifiée pour faire apparaître les ajustements apportés à la couche du PLU initial. C'est sur la base de cette seconde carte que seront apportés les justifications liées aux ajustements

lesquelles représentent 5.9 hectares de zones reclassées en zone urbaine et 13.6 hectares de zones déclassées.

- Extension de la trame urbaine du PLU de 2008
- Réduction de la trame urbaine du PLU de 2008
- Ancienne zone urbaine ou à urbaniser du PLU

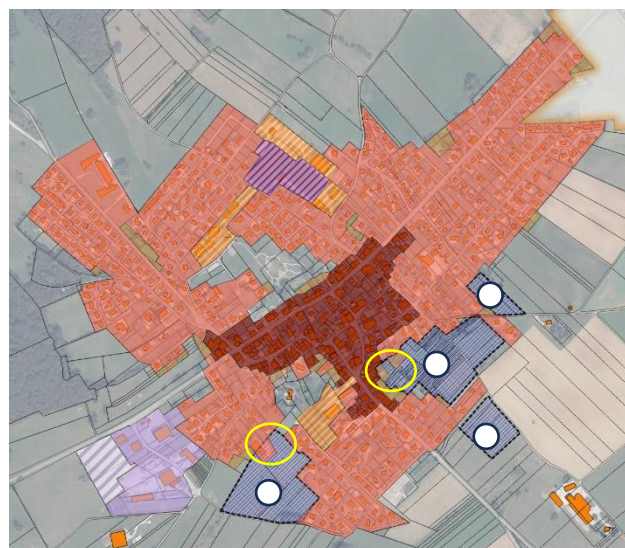


Ajustement en réduction de la trame urbaine (réduction des zones urbaines ou à urbaniser du PLU)

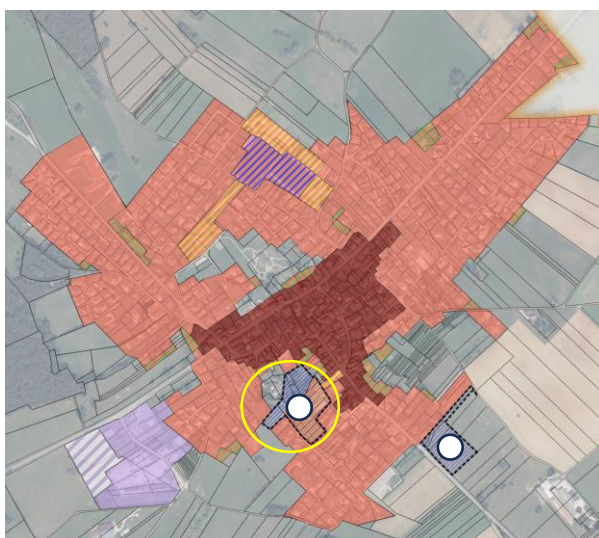
C'est en matière de réduction des anciennes zones constructibles que les modifications sont les plus significatives et ce afin de répondre aux objectifs de limitation de l'étalement urbain et de modération de la consommation de l'espace.

Les réductions portent essentiellement sur **les zones AU2** (signalées par un rond blanc ○) qui étaient des zones non opérationnelles soumises à une modification du PLU pour être rendues constructibles. Conformément au Code de l'urbanisme, ces zones ont été reclassées au sein des zones agricoles neuf ans après l'entrée en vigueur du PLU (soit depuis 2017). Plus, concrètement, il ne s'agit pas de réduire les zones au titre du projet de révision, mais d'acter du fait qu'elles étaient déjà considérées comme des zones agricoles même si elles figuraient toujours au titre des zones AU2 sur les plans graphiques.

On notera au titre des zones AU2, le classement en zone urbaines de deux secteurs particuliers détaillés ci-dessous (signalés par un cercle jaune ○) et portant sur la prise en compte des occupations actuelles, à savoir un hangar et des fonds de jardins (dont l'un est occupé par une piscine).

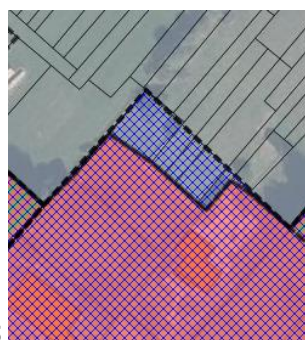
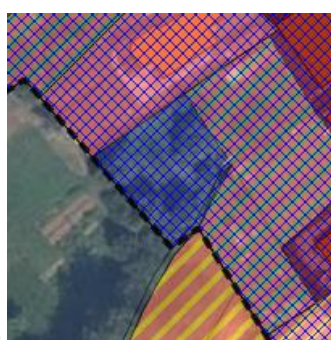
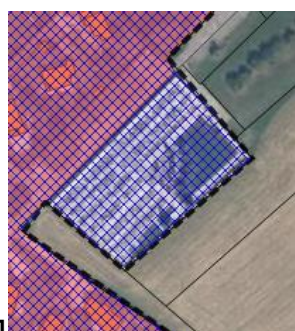


Les zones Uc et AU1dense (signalées par un rond blanc ○). La zone Uc sise au Sud a fait l'objet d'un abandon dans le cadre de la création de la zone d'activités AUac (par principe de compensation). Au même titre que les zones 2AU cette dernière n'est donc pas requestionnée. La zone AU1dense est en partie maintenue constructible mais dans une vocation tut autre car il s'agit de prendre en compte la création de la maison de santé et d'admettre le développement d'autres équipements structurants sur le territoire (création de la zone Uq).



Des ajustement ponctuels viennent également en réduction des anciennes zones urbaines. Il s'agit de :

1. Reclasser le cimetière au sein de la zone agricole où ce type d'équipement est autorisé
2. Supprimer la zone Uactivités prévue initialement au droit de la zone d'activité existante (et une partie de l'ancienne zone AUac) afin de répondre aux enjeux de modération de la consommation de l'espace et à l'enveloppe de consommation fixée par le SCOT. Comme évoquée précédemment, ce secteur a fait l'objet de réflexion et un développement de la zone AUE le long de la départementale a été retenue compte-tenu des contraintes d'accessibilité existante sur la voie de desserte.
3. Identifier la construction isolée de la trame urbaine en ce que son intégration engendrait une trop grande surface de consommation. Cette dernière est située à plus de 50m des constructions environnantes (sauf quelques annexes) – CF liseré bleu sur l'extrait ci-dessous- et s'inscrit donc en discontinuité de la trame.
4. Préserver les espaces verts boisés présents sur une partie de la parcelle E148 en ce qu'ils constituent le prolongement de la langue boisée existante au centre du bourg.
5. Réduire le développement de l'urbanisation en second rang de construction entre la Rue Sainte Marie et la Rue Montbéliard



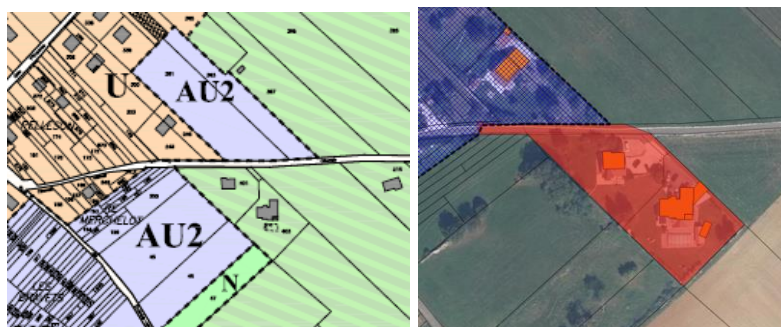
Ajustement en extension de la trame urbaine (réduction des zones agricole et naturelle du PLU)



1 - Les extensions de la trame urbaine portent essentiellement sur l'intégration de la zone d'activité AUE au titre de la seule zone de développement en extension sur des terres agricoles. Cette extension de la trame urbaine porte en partie sur une emprise déjà aménagée.

Les autres ajustements questionnent l'intégration de constructions ou aménagements déjà existants. Il s'agit notamment :

- **2** - De deux pavillons implantés le long de la Rue de la Fougère qui étaient déjà existantes lors de l'élaboration du PLU de 2008 mais qui avaient été omises du classement en zone urbaine, comme l'atteste l'extrait du plan de zonage de 2008 reporté ci-dessous).



- **3** - De la prise en compte des aménagements publics au nord du bourg
- **4/5/6** - De trois espaces interstitiels inscrits au sein de la trame et mobilisés pour le développement du logement. Ces espaces sont déjà artificialisés et en partie aménagés.



- **7/8/9** – Les derniers ajustements portent sur la création des secteurs de fonds de jardins. Ces derniers permettent d'encadrer la constructibilité et de questionner les conditions d'aménagement d'annexes liées aux constructions existantes. Ils questionnent en priorité les franges urbaines, certains de ces espaces sont déjà aménagés par des annexes, tandis que d'autres admettent une certaine constructibilité cohérente avec la frange urbaine globale.



Pour l'espace n°8 on précisera que le classement en zone urbaine n'a pas été retenu compte-tenu des enjeux de sécurité lié à la présence de la départementale. Il s'agit de ne pas accroître l'urbanité de ce secteur et de maintenir un espace de respiration dans le prolongement des espaces aérés présents plus au nord-ouest (sur la maison de retraite).

LA DÉLIMITATION DES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES

Conformément au Code de l'urbanisme, les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » - article R151-22 du Code de l'urbanisme

Quant aux zones naturelles et forestières, elles sont dites " zones N " et peuvent classer les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » -article R151-24 du Code de l'urbanisme.

La définition des zones agricoles et naturelles se fait en déduction de l'emprise des zones urbaines et à urbaniser. Globalement :

- La délimitation des zones agricoles constructibles est le fruit d'un travail exhaustif, réalisé par les élus qui ont eu la volonté de classer en zone agricole toutes les parcelles ayant cette vocation, afin de préserver cette activité sur le territoire et répondre aux orientations du PADD. Des zones agricoles non constructibles (secteur Ap) sont, a contrario, identifiées afin de tenir compte des enjeux d'intégration paysagère et des contraintes environnementales.
- La zone N est une zone de protection stricte, elle relève d'une part du constat de la partie boisée et d'autre part du résultat de l'analyse paysagère et environnementale. Elle tient compte ainsi de plusieurs facteurs d'intérêt environnemental à préserver. D'une manière générale, la zone naturelle comprend un repérage des massifs boisés présents au sein du territoire, des secteurs écologiques.

Rappelons que l'état initial de l'environnement dresse un ensemble d'enjeux identifiés sur le territoire, portant sur les thématiques milieux humides, intérêt écologique, risque. L'ensemble de ces enjeux a été pris en compte dans le classement des zones agricole et naturelle. Plus en détail, le tracé des zones agricoles s'appuie sur le constat des terres exploitées ou présentant un couvert végétal moindre. Les espaces naturels identifient quant à elles les enjeux écologiques ou les surfaces boisées ou végétalisées.

Les zones agricole et naturelle accueillent également certaines constructions isolées qui font l'objet de prescriptions spéciales telles que décrites ci-après. Ces deux zones comportent aussi deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du

Code de l'Urbanisme : un secteur Nef correspondant à celui du PLU de 2008 et un secteur NI qui questionne une partie de l'ancienne zone AU2 loisirs

Les principales différences opérées par rapport au PLU initial portent sur les ajustements ci-avant détaillés dans le cadre de la justification des évolutions de la zone urbaine, ainsi que :

- Sur la modification des zones agricoles non constructibles initialement identifiés en bordure du bourg (ancien secteur Aa) et la redéfinition de nouveaux secteur inconstructibles sur les secteurs à enjeux écologiques (secteur Ap)
- La création d'un secteur NI en lieu et place de la zone AU2 loisirs
- La redéfinition de l'emprise du secteur de la carrière
- La création d'un secteur Aenr

Préalablement à leur présentation il est fait état du tableau des concordances :

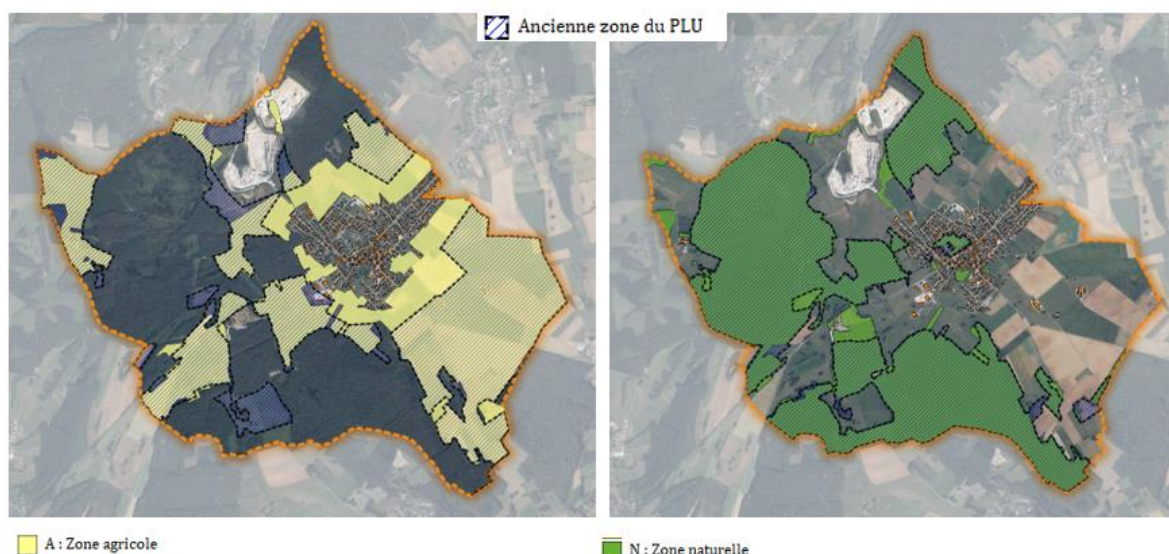
Vocation principale	Ancienne zone	Nouvelle zone
Agricole	A	A / Aenr / N
	Aa	A
Naturelle	N	N / Ap / A
	AU2 loisirs (motocross)	NI / N
	Nef	Nf
	N carrière	Nc / Nenr

Il est rappelé que le PLU n'a pas vocation à régir l'usage des zones, notamment entre zones naturelles et agricoles, et que des terres agricoles classées en zone naturelle peuvent toujours être exploitées comme telles. Toutefois la volonté affichée à travers la présente révision est de traduire et identifier les terres agricoles du territoire qui contribuent à l'image du village. Par la suite les autres modifications portent sur la délimitation même des zones agricoles et naturelles dont certaines emprises ont été requestionnées. Le PLU initial classait des espaces boisés au sein des terres agricoles qui ont été reclassés en zone naturelle dans le PLU révisé. De même les espaces agricoles diffus en zone naturelle du PLU précédant sont reclassés en zone A du PLU révisé.

Les cartes ci-dessous permettent d'afficher les évolutions de zonage. Compte tenu des incidences réglementaires il n'apparaît pas nécessaire de justifier du classement de chaque zone, les éléments ci-avant exposés justifient de la position des élus.

■ A : Zone agricole

L'évolution des anciennes zones A et N

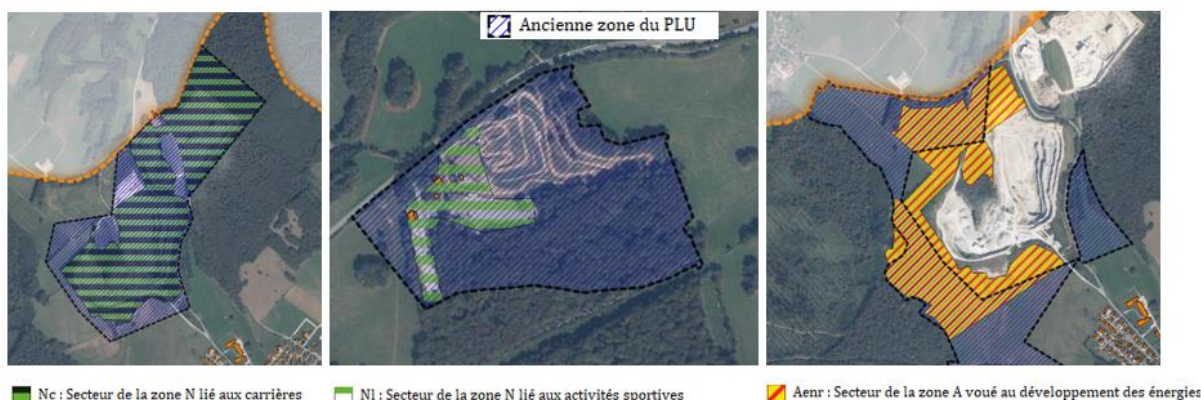
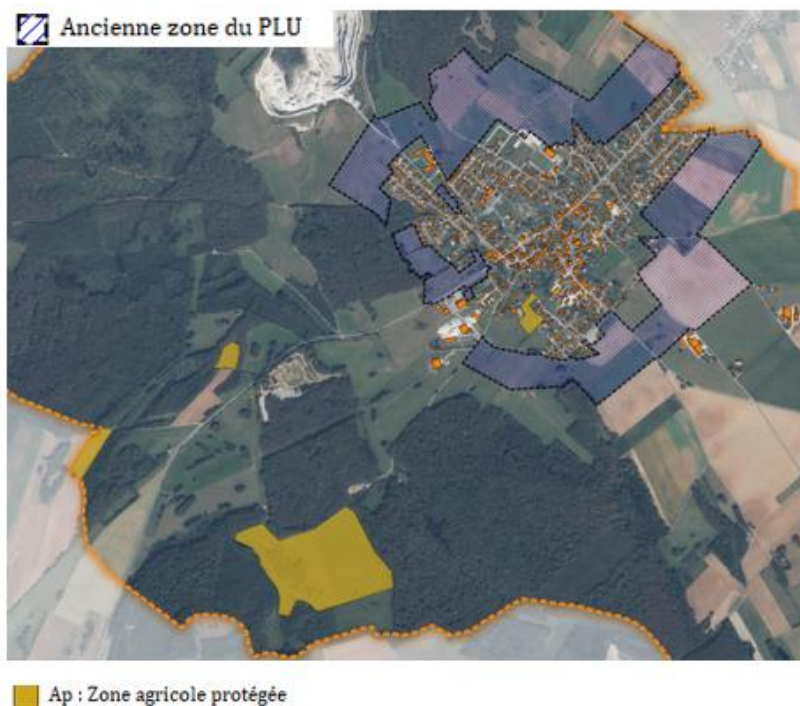


Globalement le constat tiré de l'évolution du PLU permet de mettre en avant une préservation globale des anciennes zones naturelles, seules quelques zones ont été questionnées mais ces dernières sont marginales. Il apparaît que la trame forestière du bourg est restée sensiblement la même depuis le PLU de 2008.

Concernant les zones agricoles il est relevé un ajustement principalement lié à la suppression des zones protégées Aa en bordure de bourg, l'objectif des élus étant de ne pas obérer le développement agricole sur le territoire, ainsi qu'au classement de nouvelles zones protégées principalement en point sud-ouest du bourg pour prendre en compte la nécessaire préservation des continuités écologiques (quand les terres agricoles sont enclavées au sein des massifs notamment).

L'évolution des secteur de taille et de capacité d'accueil limités

Il a été mis en évidence que le secteur Nf n'avait pas évolué dans le but de prendre en compte la plateforme existante. Outre l'ajustement du secteur lié au développement de la carrière (qui questionne à la baisse le périmètre opérationnel), les plans de zonage ont été complétés via la création de deux secteurs particuliers qui portent sur la prise en compte des équipements de loisirs existants (pour lesquels l'emprise de la zone AU a été réduite pour prendre en compte les objectifs de modération de la consommation de l'espace) et la prise en compte des études et projets de développement de l'agrivoltaïsme. Pour ce dernier secteur il s'agit de limiter le développement de toute construction qui viendrait porter atteinte au projet en cours d'étude.



B - TABLEAU DES SUPERFICIES

Tableau des superficies en ha			PLU 2008	
	PLU révisé			
Zone urbaine	92,92	7,39%		
Zone U	67,99	5,40%		
Zone UA	11,33	0,90%		
Zone UE	4,80	0,38%	79,70	-13,22
Secteur Uj	2,87	0,23%		
Secteur Uq	3,99	0,32%		
Secteur Uqa	1,93	0,15%		
Zone à urbaniser	1,46	0,12%		
Zone AUE	1,46	0,12%	15,30	13,84
Zone agricole	554,32	44,06%		
Zone A	500,71	39,80%		
STECAL Aenr	28,59	2,27%	602,00	47,68
Zone Ap	25,01	1,99%		
Zone naturelle	609,27	48,43%		
Zone N	558,20	44,37%		
STECAL Nc	48,55	3,86%	560,00	-49,27
STECAL NI	2,07	0,16%		
STECAL Nf	0,45	0,04%		
TOTAL Commune	1257,96	100,00%	1257,00	

C - JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES

Comme exposé précédemment, les plans graphiques font apparaître plusieurs prescriptions réglementaires, également rappelées dans le règlement textuel. Elles sont détaillées ci-après.

Parti est pris d'exposer les choix retenus en matière de prescriptions réglementaires pour éviter toute redondance lors de l'analyse des choix retenus pour établir le règlement et assurer une cohérence des justifications.

IDENTIFICATION DU BÂTI ISOLÉ – NOUVEAUTÉ DE LA RÉVISION

Comme précisé ci-avant lors de la justification du zonage, plusieurs bâtiments isolés ont été identifiés au sein des zones agricoles et naturelles. Pour ces derniers, le Code de l'urbanisme encadre leur constructibilité lorsque les constructions existantes font l'objet d'un repérage.

Ainsi au titre des dispositions de l'article L.151-11, les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Comme il sera rappelé dans le règlement, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF en zone A) ou commission départementale de la nature et de la protection des sites (CDNPS en zone N) au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

Les prescriptions réglementaires attachées à ces constructions rappellent que le changement ne doit pas compromettre l'activité agricole, sylvicole, la qualité paysagère ni la fonctionnalité écologique du site. Il ne pourra être accepté que si les besoins propres à la destination projetée sont satisfaits (tant en termes de réseaux, d'accessibilité, que de stationnement) et ce afin d'encadrer l'évolution de ces bâtiments et de s'assurer de la présence des viabilités nécessaires pour satisfaire les besoins engendrés par le changement de destination.

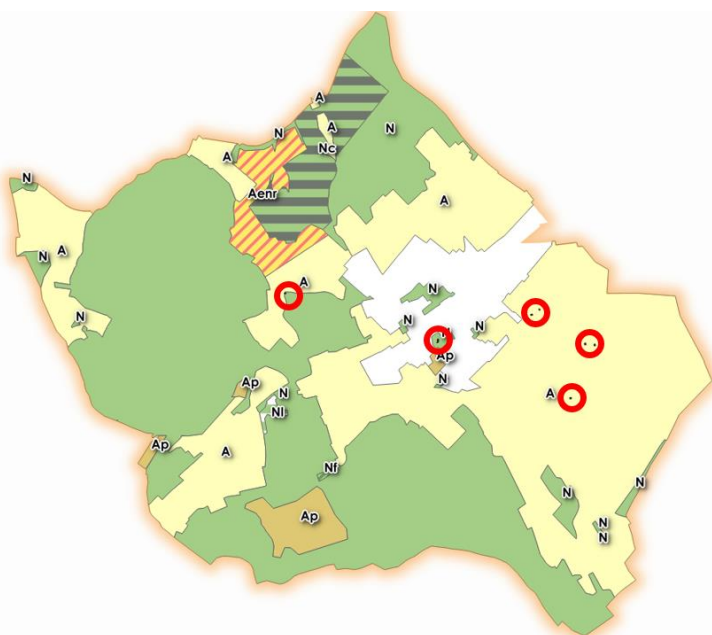
Enfin, le règlement encadre les destinations admises qui ne peuvent se faire que dans l'une ou l'autre des sous-destinations suivantes (même si cette dernière n'est pas autorisée dans le règlement de la zone concernée) :

- exploitation agricole
- exploitation forestière
- logement
- hébergement
- artisanat et commerce de détail
- hébergement hôtelier et touristique
- restauration
- activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- équipements d'intérêt collectif ou de services publics (sauf lieux de culte et établissement d'enseignement)
- bureau

Ces destinations répondent aux enjeux de pérennisation des bâtiments et permettent de prendre en compte leur situation et capacités de développement.

Notons que les dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme admettent, pour les bâtiments d'habitation existants, la possibilité de faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Afin de préserver les effets d'étalement, le règlement limite l'emprise au sol des extensions à 30m² d'emprise au sol globale par construction principale d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et à condition d'être implantées à moins de 15 mètres de la construction principale.

A été identifié l'ensemble des bâtiments susceptibles de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination sans gros travaux de réhabilitation. De ce fait, les constructions agricoles (type hangar) et les annexes des constructions ont été écartées de ce régime.



EMPLACEMENT RÉSERVÉ (L.151-41 CU) – COMPLÉTUDE DU PLU DE 2008

Plusieurs emplacements réservés ont été institués au titre du PLU de 2008 au bénéfice de la commune et ont été questionnés dans le cadre de la révision. Tous portaient sur la création de voie nécessaires au développement des zones à urbaniser. Ces dernières ayant été supprimées il n'y a plus lieu de les maintenir.

Numéro	Nature de l'opération	Collectivité	Superficies approchées *
①	Création d'une liaison routière entre deux voies existantes	Commune	4 a 00
②	Création d'une aire de stationnement	Commune	13 a 00
③	Aménagement d'une voie existante de desserte d'habitations en vue de la rendre publique, et de créer une voie d'accès à la zone AU1 dense	Commune	18 a 00
④	Création d'une voie d'accès à la zone AU1 dense	Commune	6 a 00
⑤	création d'une voie d'accès à la zone AU2 "Les Bravets"	Commune	3 a 00
⑥	Création d'une voie d'accès à la zone AU2 "Les Hantes"	Commune	7 a 00

Inversement, les élus ont profité de la révision du PLU pour créer un nouvel emplacement réservé.

N°	SURFACE EN M²	OBJET	DESTINATAIRE
ER1	131	Aménagement de voirie pour desserte bus	COMMUNE

Ce dernier s'inscrit à l'angle de la Rue des Tilleuls et de la Rue de Villersexel et vise à permettre l'aménagement du carrefour en vue de faciliter la desserte des bus scolaires qui empruntent la Rue des Tilleuls (qui présente aujourd'hui un gabarit limité ne permettant pas l'insertion aisée des bus scolaire sur la Rue de Villersexel).



Il est rappelé l'emplacement réservé ne constitue pas une obligation de faire, mais permet au contraire de « geler » la constructibilité des emprises concernées afin que les travaux et les aménagements éventuels ne viennent pas obérer la mise en œuvre des projets de la commune.

En contrepartie les propriétaires fonciers des surfaces impactées par un emplacement réservé peuvent demander de faire usage de leur droit de délaissement et mettre en demeure la commune d'acquiescer l'emprise de l'emplacement (dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme). En cas de refus de la collectivité, l'emplacement réservé tombe et perd ses contraintes.

L'emplacement réservé n'est pas comptabilisé au titre du potentiel de consommation car il ne s'agit que d'outil juridique permettant de geler la constructibilité d'un terrain et qu'il ne constitue en aucun cas une obligation de faire. L'emplacement réservé s'inscrit notamment sur un terrain déjà artificialisé.

MILIEUX HUMIDES (L.151-23 CODE DE L'URBANISME) – NOUVEAUTÉ DE LA RÉVISION

La Commune ne recense que deux milieux humides avérés qui ont fait l'objet d'une identification sur les plans graphiques, un au centre bourg et à la pointe sud-ouest du territoire.



Le territoire n'a pas fait l'objet de prospection globale pour confirmer ou non la présence d'autres milieux, voire même de zones humides, toutefois la nature des sols ne relève pas de sensibilité particulière.

Dès lors, l'ensemble des réservoirs de milieux humides identifiés sur le territoire ont été reportés sur les plans graphiques comme secteur à préserver. Les aplats graphiques employés sur les documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte et tout aménagement réalisé au sein ou à proximité de ces milieux devra faire l'objet d'étude complémentaire adaptée permettant notamment de traduire la démarche ERC (Éviter- Réduire- Compenser) imposée au titre de la Loi sur l'eau.

Les réservoirs de milieux humides identifiés sur les plans graphiques sont à protéger au sein desquels seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de milieux humides.
- Les constructions, aménagements et travaux de valorisation ou d'entretien des milieux humides, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du fonctionnement hydraulique du réservoir et à la préservation des milieux.

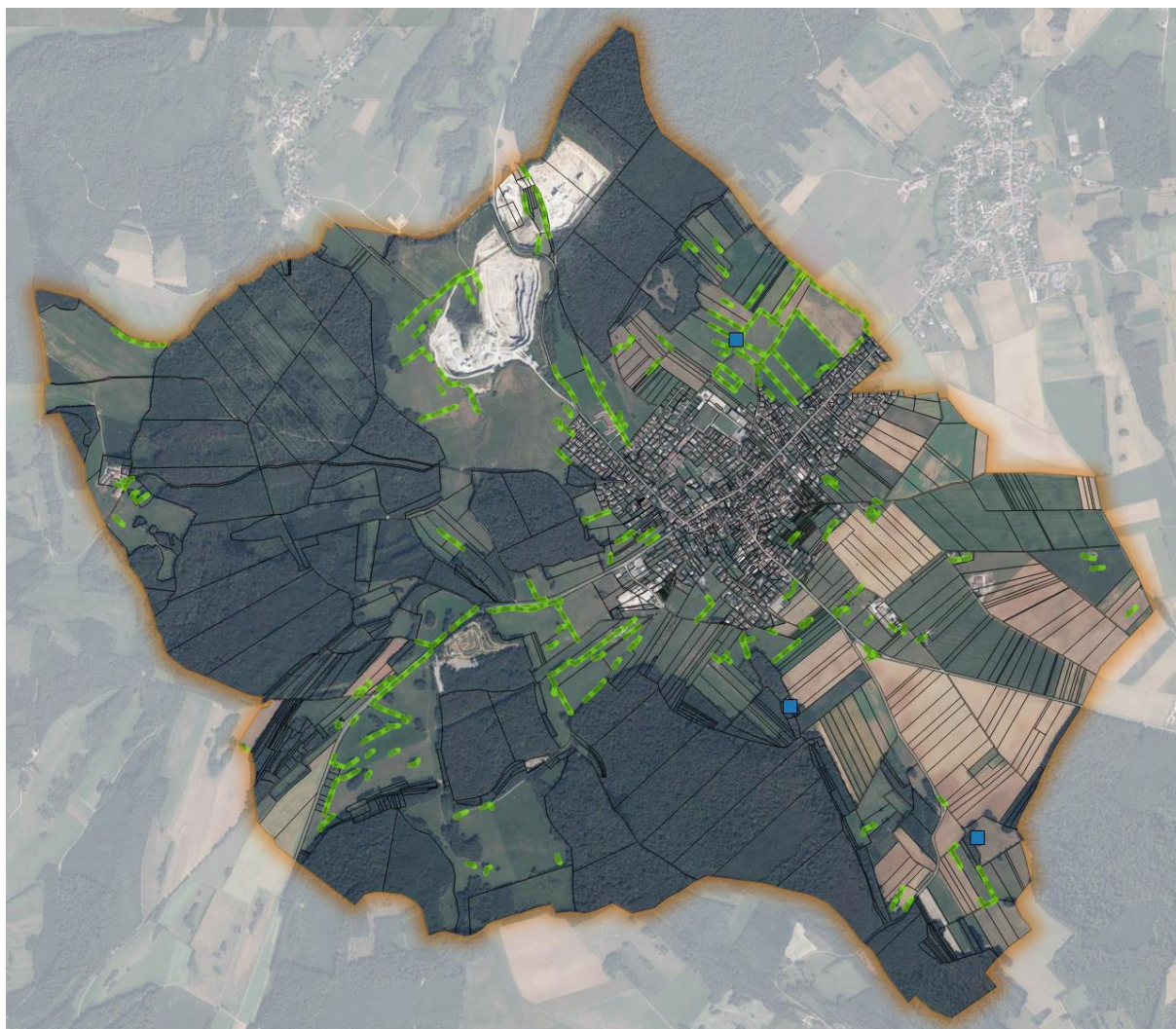
Pour prévenir les altérations susceptibles d'affecter les zones humides et leurs fonctions, et pour contribuer à stopper leur disparition, les porteurs de projet doivent conduire la séquence « éviter-réduire-compenser », l'étude des solutions permettant d'éviter les impacts restant la priorité. La conduite de la séquence ERC doit s'appuyer sur une délimitation précise de la zone humide impactée, par le porteur de projet, et sur une caractérisation de la zone humide qui inclut une analyse de son rôle et intérêt patrimonial par rapport à la biodiversité, des fonctions qu'elle assure et des services rendus en termes de préservation de la ressource en eau et de gestion des risques d'inondation (soutien des débits d'étiage, contribution au maintien et l'amélioration de la qualité de l'eau, diminution de l'intensité des crues), ainsi que des autres bénéfices socio-économiques. [...] En dernier recours, l'existence d'impacts résiduels doit conduire le maître d'ouvrage à proposer et mettre en œuvre des mesures compensatoires.

Dans ce cadre, lorsque la réalisation d'un projet conduit à la disparition d'une surface de zones humides ou à l'altération de leurs fonctions, les mesures compensatoires prévoient la restauration de zones humides existantes dégradées voire fortement dégradées. Cette compensation doit viser une valeur guide de 200% de la surface perdue.

Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, plans d'eau, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

ÉLÉMENTS ÉCOLOGIQUE À PRÉSERVER (L.151-23 CU) – NOUVEAUTÉ DE LA RÉVISION

Plusieurs éléments ont été identifiés comme à préserver au titre du PLU, en référence aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Figurent ainsi parmi ces éléments les haies et alignements d'arbres présents au sein de la trame agricole, les mares/sources et les éléments de nature en ville.



Les dispositions réglementaires permettent d'encadrer leur préservation en imposant des prescriptions spécifiques :

- interdire le comblement des mares.
- interdire la destruction des haies agricoles identifiées sauf cas particuliers ou prévoir une nécessaire compensation à hauteur de 200%.
- Conserver les plantations existantes au sein des secteurs de nature en ville sauf exceptions encadrées

Pour l'ensemble de ces éléments, toute destruction non soumise à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, il sera fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Concernant les haies, parti est pris d'identifier toutes celles présentes au sein des terres agricoles (les terres naturelles étant par principe des zones de végétation dense préservées). Le recensement graphique s'appuie sur les éléments de l'état initial de l'environnement (via des vues aériennes et des campagnes de terrain) et se veut le plus exhaustif possible.

À titre liminaire, pour ces éléments le règlement rappelle que les symboles graphiques linéaires ou ponctuels employés dans les documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des plantations à préserver. Quoi qu'il en soit, le règlement affiche des mesures en matière de préservation en précisant que tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

En outre, dans le cas où un tènement est concerné par un élément identifié, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de l'élément identifié considéré dans sa globalité. Pour ce faire le règlement impose que les éléments identifiés soient localisés lors du dépôt des autorisations d'urbanisme pour justifier de leur préservation devant les services instructeurs. En effet, les simples prescriptions réglementaires ne suffisent pas à assurer leur préservation si leur report n'est pas effectué sur les plans lors des autorisations d'urbanisme (l'échelle de repérage des alignements dans le cadre du projet de révision étant effectuée à l'échelon communal et non au niveau parcellaire).

Concernant les secteurs de nature en ville il est mis en évidence leur fonction au titre des continuités écologiques en pas japonais. Ces secteurs sont recensés au sein des ensemble boisés ou végétalisés les plus significatifs du bourg et questionnent les continuités avec les réservoirs (milieux naturels et forestiers) et la proximité des haies. Ces espaces s'inscrivent également (pour la plupart) en bordure de la départementale et permettent de maintenir des écrans de verdure qui alimentent l'aspect naturel du bourg.

Source www.nosvillesvertes.fr



- Trame urbaine du PLU
- Espace de nature en ville
- Zone naturelle au sein du bourg
- Trame de pelouses et de végétation

LISIÈRES FORESTIÈRES (L.151-17 CODE DE L'URBANISME) – NOUVEAUTÉ DE LA RÉVISION

Dans le respect des recommandations de l'ONF (applicables aux forêts soumises au Régime forestier), et par généralisation, les lisières forestières sont protégées par l'institution d'une marge de recul des constructions de 30m, afin de prendre en compte les risques de chute d'arbre et de feu de forêt ou de friches boisées. Il s'agit d'éviter que les constructions, toujours constitutives de risques, ne s'implantent trop près de la lisière.

Cette prescription répond également à d'autres nécessités portant sur la préservation paysagère et le maintien des continuités écologiques en évitant de fragmenter les milieux par des constructions isolées.

Ces marges de recul graphiques inconstructibles sont principalement instituées sur les espaces classés en zone agricole (dans le sens où le règlement de la zone naturelle est déjà très protecteur). Il est toutefois parfois difficile de faire la différence entre les lisières forestières et les zones de pré-bois (où pour ces dernières les risques liés à la chute d'arbre et aux feux de forêts sont plus restreints).

Afin de tenir compte des perspectives de développement, ces marges inconstructibles peuvent toutefois être questionnées, sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour anticiper et limiter les risques de chutes d'arbres, pour certaines constructions dont :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- les exploitations forestières,
- les affouillements et exhaussements de sols liés aux destinations ci-dessus définies.



PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIÉ (L.151-19 CODE DE L'URBANISME) – COMPLÉTUDE DU PLU

Dans la poursuite du travail de recensement effectué au titre du PLU de 2008, le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés en tant que tels sur les plans graphiques. Ces derniers sont principalement identifiés au sein du centre ancien et concernent le mur de pierre (déjà identifié dans le PLU de 2008 comme à préserver) et une maison de caractère dont il convient de préserver les composantes architecturales.



La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés repérés est interdite, sauf justification pour raison de salubrité ou de sécurité publique. De même, tous travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou modifier un de ces éléments, même ceux non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

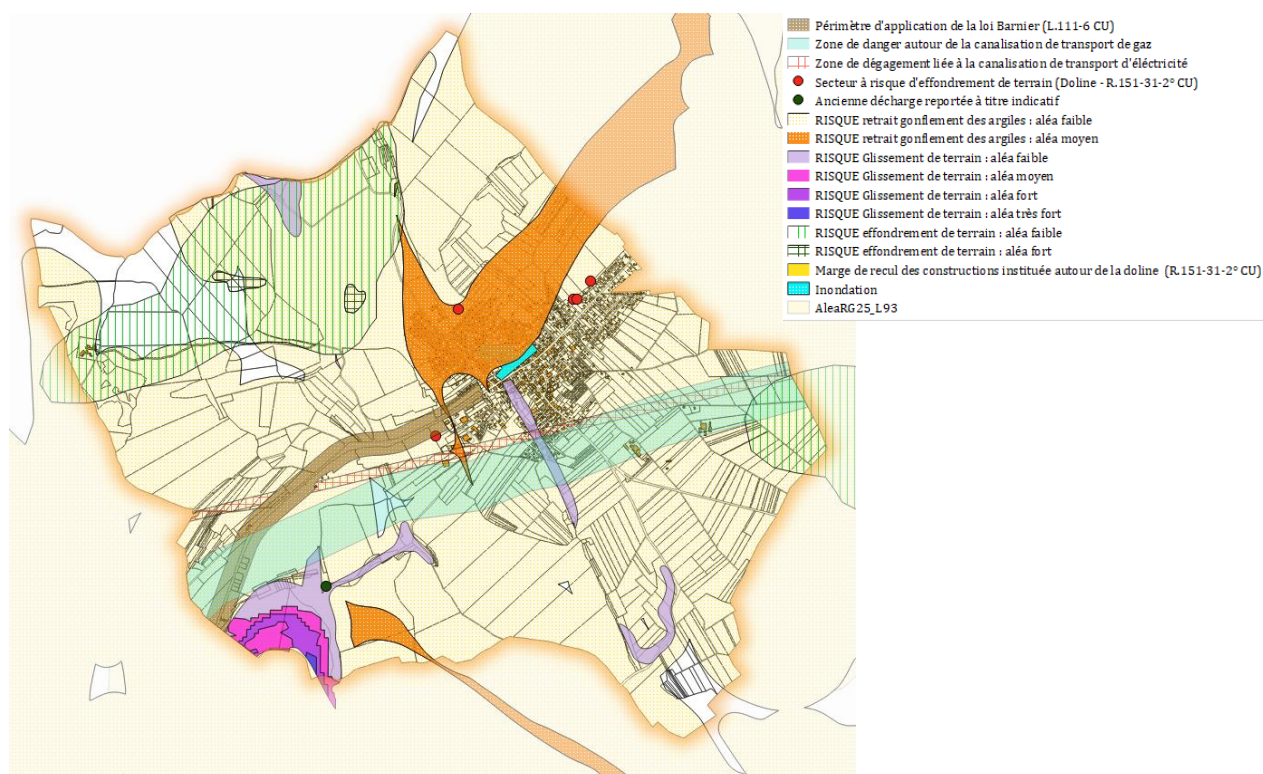
Des prescriptions spéciales sont imposées en considération des caractéristiques identifiées

- **S'agissant des murs et murgers de pierres sèches (élément linéaire protégé) :** Les murs et murgers doivent être préservés et restaurés à l'identique. À titre exceptionnel des aménagements peuvent être réalisés lors de contraintes techniques justifiées.
- **S'agissant des éléments de patrimoine bâti (élément ponctuel protégé) :** Les composantes et volumes du bâtiment doivent être préservés, il s'agit notamment de préserver :



AUTRES ÉVOLUTIONS CONSTATÉES PAR RAPPORT AU PLU ACTUEL – NOUVEAUTÉ DE LA RÉVISION

Outre les évolutions ci-avant exposées, les dispositions du PLU actuel et améliorent l'information des porteurs de projet en matière de risques naturels. Les plans graphiques initiaux de 2008 affichaient uniquement les secteurs soumis à un risque inondation. Dans le cadre de la révision, l'ensemble des risques fait désormais l'objet d'un report sur un plan réglementaire distinct, améliorant ainsi l'information des porteurs de projets et facilitant l'instruction des autorisations d'urbanisme.



Ces dispositions sont également complétées par des prescriptions réglementaires qui permettent de détailler les risques naturels et technologiques identifiés sur le territoire communal et dresser la liste des prescriptions ou recommandations attachées. Ces dernières s'appuient obligatoirement sur la doctrine des services de l'Etat en la matière.

De manière générale, tous les risques ont été pris en compte dans le choix de localisation des zones de développement. On notera plus particulièrement une attention particulière aux dolines identifiées et reportées sur les PLU en fonction des sources de données disponibles. Le PLU n'a pas pour rôle de

confirmer la présence de ces dolines mais bien d'attirer l'attention des porteurs de projet et du service instructeur sur leur présence.

Pour celles situées au sein d'espace susceptibles d'être aménagés, une marge de recul de 9m est instituée et dans leur ensemble, les dolines doivent être préservée sans comblement avec rejet des eaux pluviales interdit.

VI. LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LE RÈGLEMENT



A PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'OAP

La Loi urbanisme et habitat a modifié la structure du PADD définie par la loi SRU en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune d'une part et les orientations d'aménagement particulières spécifiques à certains secteurs, d'autre part. Les lois Grenelle et ALUR étendent le champ d'action de ces dernières finalement complété par la Loi climat et résilience, notamment en ce qui concerne les opérations nécessaires à la mise en valeur les continuités écologiques.

D'après l'article R151-6 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ».

Certains secteurs (OAP sectorielles), certains éléments patrimoniaux (OAP thématiques) et certains avantages écologiques (OAP écologies) du territoire font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour lesquelles sera appliquée la notion de compatibilité (art. L. 152.1 du code de l'urbanisme dans sa version modifiée). Cette notion de compatibilité est différente, et moins stricte, de celle de « conformité », appliquée aux prescriptions réglementaires (plans graphiques et règlements).

Le rapport de compatibilité exige ainsi que les opérations ne fassent pas obstacle ni ne remettent en cause l'application des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de respecter l'esprit de la règle avec la possibilité de pouvoir s'écarter quelque peu des orientations lorsque le projet proposé répond globalement aux objectifs de développement attendus.

LES OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les OAP écologiques s'appuient sur les résultats et enjeux traduits au sein de l'état initial de l'environnement. Elles permettent de faire le constat des enjeux actuels et de mettre en avant les solutions visant à préserver ou restaurer les enjeux écologiques sur l'ensemble du territoire. Plusieurs thématiques sont traduites en collaboration avec l'environnementaliste.

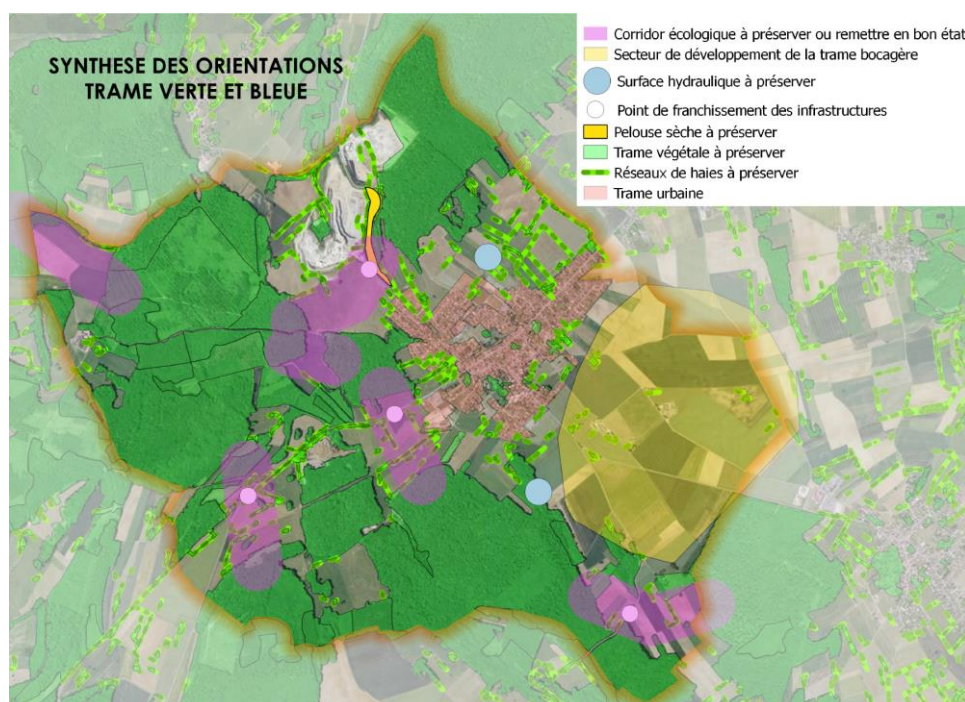
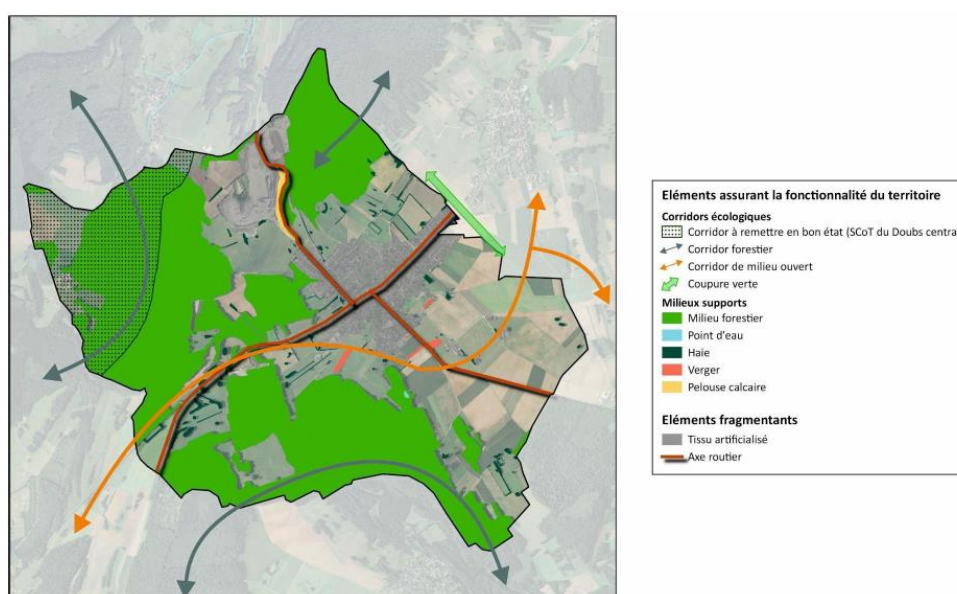
À titre liminaire il est précisé que les OAP ont avant tout une vocation pédagogique en présentant la définition des termes et des enjeux recherchés. Cette approche permet dans un premier temps de former le lecteur aux termes et idées traduites au sein des OAP, mais également de lui faire comprendre les objectifs attendus et les moyens mobilisés en conséquence. En effet, il ne faut pas oublier que le PLU ne doit pas être qu'un document purement prescriptif, il doit aussi introduire une certaine pédagogie afin de soulever l'importance et le rôle de certaines thématiques dans la vie de tous les jours. C'est en familiarisant le lecteur avec ces enjeux que les prescriptions pourront être mieux comprises et donc mieux mises en œuvre. L'articulation entre les orientations et les recommandations prend également appui sur ce que peut réglementer un PLU, ainsi certaines ambitions politiques ne peuvent trouver une traduction réglementaire compte-tenu du Code de l'urbanisme.

À cette fin, le document permet de retracer les réflexions et enjeux mis en avant au titre des études de diagnostic, puis de détailler les orientations et recommandations traduites, dans le projet de PLU, pour y parvenir. Ces dernières ne peuvent être encadrées par le PLU et n'ont donc pas de portée réglementaire. Elles permettent toutefois de compléter les propos retenus au titre des OAP pour parfaire leur

compréhension générale. Elles appellent notamment l'attention des acteurs du territoire sur des mesures supplémentaires à mettre en place, ou sur des enjeux à questionner.

Plusieurs orientations sont traduites au sein du document et portent sur les thématiques suivantes, en lien avec les orientations du SCOT :

- la préservation de la « trame verte et bleue » globale avec un maintien des éléments arborés existants (haies, bosquets, arbres isolés, pelouses sèches) en ce qu'ils ont un intérêt paysager, de corridor écologique à l'échelle locale et qu'ils apportent également des services écosystémiques en limitant les phénomènes de ruissellement, d'érosion des sols, ...
- la prise en compte des corridors écologiques identifiés au sein desquels la réalisation et l'implantation de bâtiment est encadrée,
- La prise en compte de la faune sauvage dans la conception des clôtures et la réhabilitation du bâti,
- La traduction des objectifs en matière de « trame noire » et de réduction de la pollution lumineuse,
- La valorisation du végétal et des essences locales.



Les deux cartes détaillées ci-dessous permettent de spatialiser les traductions en matière de trame verte et bleu comparativement aux enjeux qui avaient été mis en avant dans le cadre des études de diagnostic. Les corridors forestiers trouvent traduction à travers un classement en zone naturelle et un régime de constructibilité encadré en conséquence (la zone N ayant le régime le plus stricte d'un point de vue réglementaire). Le corridor de milieu ouvert trouve quant à lui traduction à travers les secteurs de développement de la trame bocagère pour lesquels une identification des haies a été traduite sur les plans graphique en vue de leur préservation.

Le corridor à remettre en bon état au titre du SCOT a été identifié via un classement en zone N et à travers l'identification de faisceaux de corridors (permettant de faire le lien entre plusieurs zones N) et bénéficiant d'un régime de constructibilité encadré. D'autres faisceaux de corridors sont également répertoriés sur le reste du territoire pour venir renforcer la protection ou la valorisation des corridors ainsi identifiés.

LES OAP THÉMATIQUES

Les Orientations générales d'aménagement

Plusieurs thématiques sont abordées au sein des orientations et visent à traduire des objectifs variés, notamment :

1- La qualité des aménagements réalisés (réseaux, espaces ouverts à la circulation publique) afin de pouvoir anticiper les problématiques rencontrées lors des opérations de transfert de propriété dans le domaine public de la commune. La commune souhaite ainsi rappeler que l'espace collectif a vocation à être intégré dans son domaine public (ou dans le domaine intercommunal en fonction des transferts de compétences) dès sa réalisation afin que les autorités compétentes puissent en assurer à terme l'entretien. Toutefois bon nombre d'opérations privées sont encore réalisées sans anticiper ces éléments, de sorte que les élus se trouvent confrontés des années plus tard à une perte en qualité de vie suite à des voiries peu entretenues, des ramassages d'ordure qui ne passent pas devant les propriétés. En effet, avec le temps et les diverses cessions, les propriétaires changent et les nouveaux ne sont pas toujours conscients que la voirie et les réseaux appartiennent à une copropriété (ni des contraintes que cela impose).

À cette fin, le PLU renvoie les porteurs de projet vers un document technique de référence en insistant sur la qualité de l'investissement initial et les obligations d'entretien qu'il engendrera.

2- Les conditions de mobilité au sein des futures voiries sont également questionnées de sorte que ces dernières doivent intégrer des réflexions visant à développer tous les modes de déplacement, notamment les modes de circulation douce, les continuités et les liaisons piétonnes. Il s'agit également de porter une attention particulière à la problématique du stationnements, spécialement au centre du bourg.

3- D'autres orientations visent à promouvoir une meilleure gestion des déchets, ainsi des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers sont à prévoir en liaison avec chaque opération et / ou lors de la conception des bâtiments. Ils devront être placés en fonction des possibilités du terrain, au droit de l'espace ouvert au public actuel ou futur.

Les Orientations générales visant à tenir compte des enjeux de lutte contre le réchauffement climatique, et pour la préservation de la santé et la limitation de l'artificialisation des sols

Dans la poursuite des réflexions renforcées au titre de la Loi climat et résilience, les OAP prévoient un volet spécifique visant à améliorer le confort thermique des habitants pour lutter contre le réchauffement climatique en encadrant et promouvant une nécessaire approche bioclimatique des constructions.

Les OAP rappellent à ce titre que les constructions neuves sont soumises à des normes exigeantes en matière de performance énergétique, et qu'il n'est donc pas jugé nécessaire de les coupler avec des objectifs quantifiés. Mais la traduction de cet objectif passe par une réflexion lors de la conception des opérations pour limiter les déperditions ou transferts énergétiques.

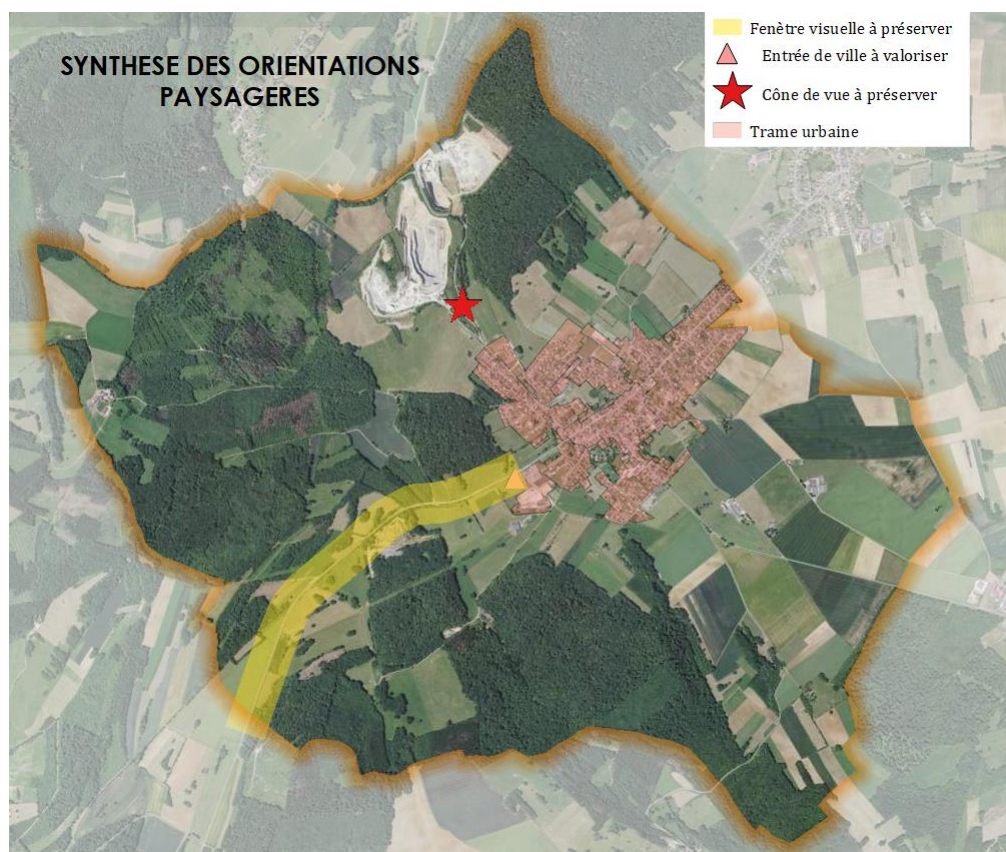
Enfin, les OAP prennent en compte la santé humaine en rappelant l'importance du végétal, de la nature en ville et la nécessaire gestion des essences utilisées (notamment pour lutter contre les essences allergisantes).

La lutte contre le réchauffement climatique se traduit également au travers de la préservation des chemins de randonnées existants et la maîtrise des eaux pluviales et du ruissellement. Plusieurs orientations sont ainsi mises en avant pour tenir compte de ces thématiques en rappelant notamment le rôle et la

fonction des sols et des aménagements spécifiques pour dans la lutte contre l'imperméabilisation des sols.

Les Orientations paysagères

En réponse aux orientations du SCOT, plusieurs orientations visent à préserver la fenêtre visuelle offerte depuis la départementale, valoriser l'entrée de ville et le cône de vue existant au Sud des carrières en limitant l'implantation et la hauteur des constructions.



LES OAP SECTORIELLES

Rappelons que le PLU prévoit plusieurs zones à urbaniser (pour lesquelles les OAP sont obligatoires). Cependant, des OAP sectorielles mises en place sur certains secteurs du territoire découlent de la traduction des orientations du PADD et de la volonté des élus de préserver le cadre de vie.

Cinq secteurs sont soumis à des OAP sectorielles ayant vocation à régir les conditions de développement et d'aménagement des sites en question.

Ces conditions s'appuient sur des enjeux en matière :

- d'échelonnement des constructions, étant rappelés les dispositions de la Loi climat et résilience et le principe général de limitation de l'artificialisation. En effet, les OAP traduisent un nécessaire principe de préservation en imposant que les zones d'aménagement susceptibles d'avoir des incidences sur la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers soient questionnées au regard des résultats des bilans communaux de progression de l'artificialisation imposés, tous les 6 ans par la loi.
- de mixité, étant entendu que les opérations doivent favoriser la traduction d'un parti associant des tailles de logements et des typologies de lots variées à même de répondre aux différents parcours de vie des ménages.
- de programmation dans le but de répondre aux orientations du SCOT en matière de densité et de s'assurer de la réalisation des nombres de logements programmés pour répondre aux besoins de développement du territoire. Toutefois la notion de densité doit être adaptée pour ne pas pénaliser les petits projets individuels, de sorte que la densité n'est imposée qu'au sein des OAP sectorielles

(telles qu'elles seront détaillées ci-après), ainsi qu'au sein des opérations dont les unités foncières disposent d'une surface supérieure ou égale à 3000 m². Dans ce cas la densité à appliquer sera celle de 12 logements à l'hectare. Ne pas imposer de densité pour les espaces inférieures à 3000 m² ne veut pas dire que les élus entendent admettre une surdensification dans les petites parcelles (cette dernière étant encadrée par les règles imposées au titre du règlement textuel). Au contraire, il s'agit plutôt de ne pas contraindre les projets de densification via un détachement de parcelles successifs (c'est-à-dire un découpage de lot excessif au sein de parcelles déjà bâties) en interdisant la possibilité de développer du logement pavillonnaire individuel.

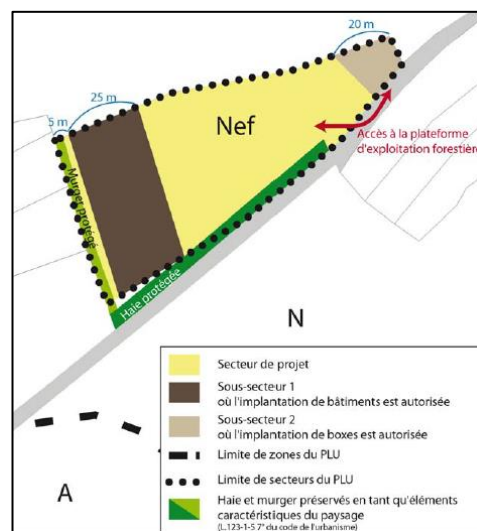
- de diversité des logements puisque toutes les opérations portant sur une unité foncière de plus de 3000 m² (en référence à celles pour lesquelles est imposé un principe de densité) doivent traduire cette réflexion en variant la taille des lots et en proposant de petits logements.

Il est également imposé des règles en matière d'aménagement d'ensemble afin de tenir compte des contraintes, certains secteurs devant nécessairement faire l'objet d'une opération d'ensemble pour prendre en compte l'ensemble des conditions d'accès. Parmi les 5 secteurs, deux secteurs sont soumis à ce principe d'opération d'ensemble unique portant sur la totalité de la zone.

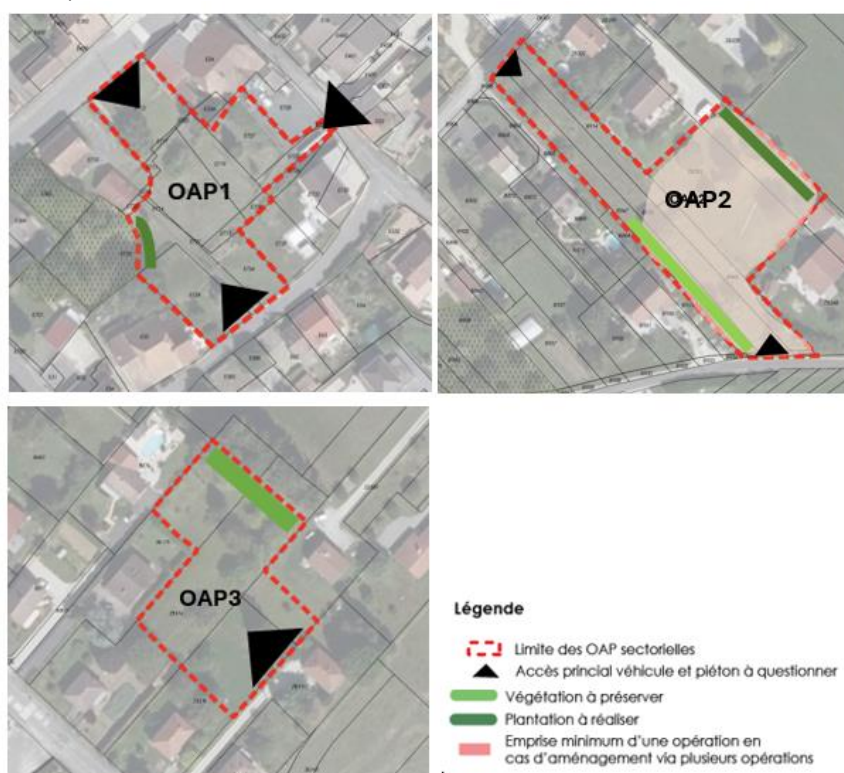
En dernier lieu, les OAP sectorielles s'accompagnent de principe d'aménagement schématiques qui questionnent et traitent des différentes contraintes recensées sur les sites. La traduction des OAP doit être suffisamment explicite pour justifier des choix retenus, elle est reprise ci-dessous pour information.

Au titre des OAP sectorielles on retrouve trois grands types de secteurs :

- Le secteur de la plateforme (**OAP4**) pour lequel les orientations retenues au titre du permis d'aménager ont été traduites dans les OAP en vue de s'assurer de la continuité (dans le temps) des mesures mises en place (notamment en matière d'implantation et d'aspect des constructions). Sur ce secteur le PLU joue donc un rôle de préservation en transcrivant les mesures du permis au sein du document réglementaire.
- Le secteur de développement de la zone d'activité (**OAP5**). Cette zone est la seule OAP obligatoire au titre du Code de l'urbanisme car instituée sur une zone en extension (zone AUE). Elle a pour but de traduire les recommandations et mises en avant dans le cadre de l'étude d'entrée de ville afin de faciliter son intégration paysagère au droit de l'entrée de ville. Les OAP mises en œuvre visent à encadrer les conditions d'accessibilité et de desserte piétonne, à prendre en compte la doline existante et à favoriser l'insertion des futures constructions depuis la départementale (recul, implantation et hauteur). D'autres mesures complémentaires s'appuient sur celles-ci avant exposées pour venir renforcer la prise en compte de la végétation et de la gestion des eaux pluviales (clôtures grillagées, espace végétalisé). La mise en œuvre de ces OAP s'est globalement faite en cohérence avec la zone d'activité existante.
- Les secteurs urbains (**OAP1, 2, 3**) pour lesquels il s'agit avant toute chose d'encadrer la programmation à réaliser au titre du nombre de logement. Il s'agit en effet d'assurer une cohérence entre les résultats de l'étude de densification, la traduction des objectifs de densité imposés au titre du SCOT et les objectifs de développement démographique traduits au sein du PADD. Ces OAP visent ainsi à encadrer le nombre et la typologie des logements à mettre en place pour éviter que leur développement ne prévoie qu'une seule construction à même de mettre à mal les objectifs de densification. Rappelons en effet que le développement démographique sur les prochaines années (horizon 2040) se fait uniquement à travers la mobilisation des opérations n cours et des capacités de création de logements au sein de la trame urbaine via les opérations de densification. Outre les mesures de programmation à proprement parlé, les OAP encadrent



également les conditions d'accessibilité et de végétalisation des opérations (pour assurer une bonne intégration et transition avec les milieux urbains ou agricoles environnants). Pour finir, les conditions de réalisation et de faisabilité de ces secteurs ont été questionnées au regard du morcellement parcellaire existant afin de chercher s'il était nécessaire ou pas d'imposer une opération d'ensemble. Rappelons que cette notion d'opération d'ensemble impose d'aménager le secteur dans sa globalité à travers un permis d'aménager portant sur la totalité du secteur (avec possible réalisation de tranche successives). Il a pour avantage de questionner les enjeux et contraintes (notamment financières) liés à la nécessité de réaliser des équipements communs à tous les lots (voirie interne ou accès notamment). Seule l'OAP 2 présente des orientations plus détaillées en la matière car elle figure une emprise de développement minimale obligatoire en cas d'opérations successives. Il s'agit dans ce cas particulier d'anticiper le fait que les parcelles sises à l'Est ne disposent pas d'accès direct aux voies de desserte et que leur desserte se fait obligatoirement via les trois parcelles en bande. Si ces trois parcelles venaient à être aménagées elles pourraient venir obérer le développement du reste de l'OAP en bloquant les conditions d'accès aux parcelles résiduelles.



B- Quelles sont les motivations des règles applicables aux zones ?

Les élus souhaitent que la Commune puisse maintenir, préserver et mettre en valeur ses atouts, avec des considérations urbanistiques appropriées et réalistes au regard des conditions de vie et du nécessaire principe de préservation du cadre de vie. En réponse à cette vision du territoire, les normes d'urbanisme applicables aux zones sont définies par le règlement, dont la trame et le contenu tiennent compte des dispositions du Code de l'urbanisme modernisé.

Le règlement du PLU doit être facile d'utilisation, il comporte réglementairement les parties suivantes.

- Les dispositions générales et rappels généraux qui permettent de rappeler des prescriptions réglementaires de base.
- Les définitions des termes et notions employés pour éviter toutes ambiguïtés.
- Les dispositions spécifiques à chaque zone, U, AU, A et N.

La rédaction du règlement s'est appuyée sur la version actuelle du règlement et le retour d'expérience des élus et du service instructeur (il s'agissait de ne pas refondre le règlement anciennement applicable pour assurer une certaine cohérence avec le cadre urbain et architectural existant). Dans l'ensemble, les élus ont souhaité avoir un règlement simple mais claire et sans ambiguïté.

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Le règlement du PLU a vocation à régir les occupations et utilisations du sol qui résultent d'une autorisation ou d'une déclaration préalable régie par le Code de l'urbanisme, il ne réglemente pas les natures de cultures agricoles, ni la gestion et les pratiques agricoles des sols qui relèvent d'autres législations tels que le Code rural et le Code de l'environnement. Ainsi, l'affectation des sols à usage agricole est possible dans n'importe quelle zone du PLU (même en zone naturelle ou urbaine), du moment que cela reste compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme.

Le règlement ne peut toutefois pas limiter son application aux seuls projets soumis à une autorisation d'urbanisme, en application des articles L421-6 et L421-8 du Code de l'urbanisme. Ainsi les projets, qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'urbanisme, doivent néanmoins respecter les règles de fond.

Outre les prescriptions encadrées par la législation en vigueur, le règlement précise les points suivants.

- Conformément aux pièces annexes du PLU, le droit de préemption s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Cette faculté, offerte aux communes couvertes par un PLU, permet à l'autorité compétente (la Mairie ou la Communauté de communes) de pouvoir se substituer à un acquéreur potentiel lors de la cession d'un bien immobilier. Ce droit de préemption ne doit toutefois pas être utilisé dans un but de réserve foncière, il doit être justifié au regard d'un projet préalablement défini. En l'occurrence, le droit de préemption pourrait être mobilisé par les élus pour favoriser le renouvellement du parc de logements ou aménager des équipements publics nécessaires à la viabilisation, la sécurité et la commodité du village.
- Les règles imposées en matière de prise en compte des risques. Sur ce point spécifique il est rappelé que ce n'est pas le PLU qui crée la règle, il ne fait que traduire la doctrine applicables par les services de l'Etat pour faciliter la prise de connaissance des porteurs de projets et anticiper les prescriptions que pourraient alors opposer l'Etat au titre des dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme. En effet, la doctrine est prise en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet aux services de l'Etat de refuser ou d'autoriser une autorisation sous réserve de la prise en compte de prescriptions spéciales. L'anticipation permet ainsi aux différents acteurs du territoire d'adapter et d'optimiser leur projet en conséquence.
- Le règlement s'oppose expressément à la mise en application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme qui permettent d'appliquer au niveau d'une opération des sujétions à respecter pour chaque lot. Ainsi, les règles édictées par le règlement doivent être appliquées au regard de chaque lot si un projet de division devait être mis en œuvre. Cette volonté permet d'écarter les risques de contournement qui consisteraient à permettre des implantations et règles d'espaces verts ou de se soustraire à des plafonds d'imperméabilisation du sol à l'échelle d'une opération.

Dans l'ensemble, les dispositions générales constituent un document de référence qui retrace les prescriptions encadrées par le Code de l'urbanisme et les autres législations, le PLU n'a qu'une très légère marge de manœuvre dans la mise en œuvre et la traduction des règles ainsi retenues.

LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES PAR ZONES

Certaines prescriptions étant similaires, voire identiques, d'une zone à l'autre, parti a été pris de présenter les choix retenus au regard des principales thématiques traitées dans le règlement.

Affectation, usage de sols et destinations des constructions

Les règles communes à toutes les zones

Le règlement encadre les occupations et constructions admises au regard des sous-destinations imposées par le Code de l'urbanisme. Pour chacune, le tableau ci-dessous permet de traduire trois régimes. Figurent sur ce tableau les **destinations autorisées sans condition**, les **destinations interdites**, et les destinations admises sous certaines conditions : lorsqu'elles sont communes à l'ensemble de la zone concernée (condition C avec numéro), et par STECAL (le nom du STECAL étant reporté dans la colonne).

La principale refonte vis-à-vis du PLU de 2008 réside dans la rédaction même des articles 1 et 2 puisqu'aujourd'hui le PLU doit réglementer les occupations admises au regard des seules destinations et sous-destinations imposées par le Code de l'urbanisme, sans possibilité de distinction au sein de chacune d'entre elles. Ainsi, les règles d'occupation liées au stationnement des caravanes, aux ICPE...n'ont plus lieu d'être dans le PLU révisé.

Globalement le premier constat qui peut être tiré de ce règlement est que les zones urbaines sont sensiblement plus ouvertes (et constructibles) que les zones agricoles et naturelles où les constructions sont plus soumises à condition (conformément au Code de l'urbanisme).

Comme pour tous les autres articles du règlement, le document s'attache à définir les données contextuelles et de cadrage (comme les notions) avant de définir des règles plus précises en fonction des circonstances locales.

Sous-destinations	UA/ U	Uj	Uq	Uqa	UE / AUE	A	Ap	Aenr	N	Nf	Nl	Nc
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	A + C	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	A	X	X	A	A	X	X
Logement	A	C	X	X	X	C	X	X	C	X	X	X
Hébergement	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Artisanat et commerce de détail	C	X	X	X	A	X	X	X	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	A	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	A	X	X	X	A	X	X	X	X	X	X	X
Restauration	A	X	X	X	A	X	X	X	X	X	X	X
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	X	A	A	A	X	X	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A	X	A	A	A	C	X	X	X	X	C	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	X	A	X	A	C	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	A	X	A	X	A	X	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	A	X	A	X	A	C	X	X	X	X	C	X
Lieux de culte	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A	C	C	C	C	C	C	C
Équipements sportifs	A	A	A	A	A	X	A	X	C	X	X	X
Industrie	X	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	C	X	C	X	C	X	X	X	X	C	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	A	X	A	X	A	X	X	X	X	X	X	X
Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A
Changements de destination	A	A	A	X	A	C	C	X	C	C	C	X
Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C	X	C	X	C	C	X	X	C	C	C	C
Affouillements et exhaussements du sol	A	A	A	A	A	C	C	C	C	C	C	C
Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Au sein des zones A et N, les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone. Ils font toutefois l'objet d'une attention particulière au sein des zones agricoles et naturelles au sein desquelles elles doivent présenter une hauteur/profondeur inférieure ou égale à 1 mètre par rapport au terrain naturel. Dans ce cas la hauteur est mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement par rapport au niveau du terrain naturel). L'équilibre des affouillements et exhaussements de sol devra être recherché et leur impact visuel devra être limité via la mise en place d'un système de pallier. Dans ce cas la distance minimale séparant les affouillements/exhaussements de sols est fixée à 5m. Cette disposition vise principalement à éviter des décaissements et exhaussements trop importants qui seraient incompatibles avec le contexte d'insertion topographique et paysager du projet.

Au sein des zones A et N, le principe général de non atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, institué par le Code de l'urbanisme doit être respecté. Un principe de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière est également imposé pour tous les équipements d'intérêt collectif et service public qui sont admis à s'implanter au sein de ces deux zones.

Le règlement encadre également les dépôts de stockages et de déchets de toutes natures qui sont autorisés sous condition d'être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone sous conditions de ne pas être visibles depuis le domaine public et de ne pas engendrer de risque de pollution pour tenir compte de la sensibilité du territoire.

Dans les secteurs inondables reportés aux plans graphiques, tous les nouveaux logements et les sous-sols sont interdits. En cas d'extension, le niveau habitable devra être réhaussé de 30cm.

De manière générale, l'application des prescriptions réglementaires imposées dans les zones varie. Deux traductions sont alors possibles pour :

- les zones urbaines U et AU pour lesquelles le règlement prévoit une réglementation ouverte adaptée à la pluralité de fonctions admise, de sorte que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises,
- les zones agricole et naturelle A et N, où le règlement prévoit un principe inverse. En effet, l'écriture du règlement se veut fermé et n'entend autoriser que les constructions qui sont limitativement énumérées au sein du tableau ci-dessous (qu'elles soient autorisées ou soumises à conditions).

Les zones U et AU :

Les zones urbaines ont un règlement d'occupation globalement similaire. De manière générale, le règlement admet une pluralité de fonctions dont la dominante principale est l'habitat. Conformément aux orientations du PADD, la mixité de fonctions reste un principe de base qui contribue à l'attractivité du territoire mais qui doit d'être encadrée pour éviter les dérives et la dénaturation de tout ou partie du bourg.

Ainsi des garde-fous sont imposés pour les constructions artisanales et commerciales implantées en zones UA et U lesquelles sont autorisées sous réserve d'une compatibilité avec la proximité de l'habitat en termes de salubrité, de sécurité, de nuisances visuelle, sonore ou olfactive et d'une limitation de leur surface de plancher. L'emprise de ces destinations étant plus importante en zone économique qu'en zone à vocation principale résidentielle. De même, les zones UE et AUE admettent les constructions à vocation industrielle sous conditions d'être liées à une activité ou occupation autorisée dans la zone et d'être limitées à 80m² d'emprise au sol maximum.

L'introduction de cette disposition a également pour objectif de limiter, autant que faire se peut, les nuisances et conflits de voisinage que peuvent engendrer certaines constructions. De même, pour éviter de dénaturer la vocation principale des zones urbaines, l'emprise des entrepôts est limitée (80m² en zone d'habitat et 1000m² en zone économique), le règlement impose même que les entrepôts réalisés doivent être liés à une activité existante dans la zone afin d'éviter la création de zone de stockage sans réelle retombée économique pour le territoire.

Certaines zones urbaines à vocation principale d'habitat trouvent toutefois une réglementation plus encadrée qui permet de répondre aux objectifs poursuivis. Ainsi au sein des secteurs de fonds de jardins, la constructibilité est limitée aux piscines et abris de jardins liées à une construction principale implantée sur la même unité foncière.

Les zones A et N :

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Quant à la zone N, il s'agit d'une zone de protection stricte qui couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

De manière générale les constructions et occupations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux d'entretiens et de réfection des constructions existantes sont autorisés sans création d'emprise au sol supplémentaire. Ainsi, les zones A et N disposent chacune d'une constructibilité encadrée propre à leurs spécificités, la zone A étant dédiée à l'activité agricole et la zone N à une zone de protection. Cette spécificité est renforcée au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui admettent une constructibilité plus large afin de tenir compte des occupations actuelles ou projetées.

Outre les secteurs identifiés ci-avant, la constructibilité de la zone A est encadrée afin de tenir compte des contraintes et enjeux présents sur le territoire. Il s'agit en ce sens de limiter le développement des constructions agricoles au sein de certains secteurs lorsqu'ils sont couverts par des enjeux écologiques ou paysagers (secteur Ap), ou lorsqu'ils répondent à des besoins de développement spécifiques (secteur

Ac, Nf et Aenr).

Les zones A et N admettent également le changement de destination et les annexes des bâtiments repérés au document graphique tels qu'ils sont détaillés dans la partie afférente des choix retenus.

Le règlement de la zone A élargi également les constructions admises afin d'admettre celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Des garde-fous restent imposés pour éviter les dérives, mais il s'agit avant toutes choses de permettre le développement d'activités de proximité en réponse aux enjeux de résilience du territoire.

Comme introduit plus haut, les zones A et N admettent plusieurs secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées dont la constructibilité est encadrée pour répondre aux besoins de développement ou de pérennisation des activités existantes. Ainsi, dans les STECAL sont autorisés les affouillements / exhaussements, les équipements public ou d'intérêt collectif à des fins d'équipements sportifs ou de locaux techniques et les destinations visées dans l'objet du secteur en question.

Règles d'implantation des constructions

Les dispositions de cet article visent à encadrer les possibilités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété.

Comme pour les fondements de l'article 1, le règlement présente un tronc commun à toutes les zones et des règles spécifiques qui répondent aux contraintes et enjeux particuliers.

Les règles communes à toutes les zones

Sur l'ensemble des zones, le règlement encadre les principes fondateurs et les règles de bases à prendre en compte pour les constructions. Ainsi, dans le respect des Lois grenelle et en compatibilité avec le PADD, le règlement entend assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques. À cette fin, les reculs imposés au sein des articles 2.1 et 2.2 pourront être réévalués à condition de respecter les règles de hauteur imposées. Ces dispositions visent à assurer une meilleure gestion de l'espace, sans contraindre les principes de densification.

Le règlement définit également les notions employées en rappelant que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions (voies piétonnes, voies cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics).

Les constructions doivent ainsi respecter des reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et entre elles (sur une même propriété).

Avant de présenter les règles propres à chaque zone il est mis en évidence que ces dernières répondent à des règles spécifiques qui permettent de prendre acte de situations existantes à la date d'approbation du PLU. Ces règles traduisent, par leur souplesse, le souhait de pérenniser les formes urbaines déjà existantes tout en encourageant une certaine diversité, des formes bâties, favorable à la mise en œuvre des principes de densification.

Ainsi, des règles de recul différentes sont admises en fonction des zones :

- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le recul imposé) pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante. En limite séparative, cette mesure est toutefois soumise à conditions (respect des règles de hauteur et limitation du linéaire bâti) afin de ne pas porter atteinte au cadre de vie des voisins) Une condition supplémentaire est introduite pour éviter une trop grande extension du linéaire bâti sur la limite séparative (dans la limite de 30%).
- Hormis pour les garages ou constructions accueillant du stationnement lorsqu'un tènement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas la voie de référence, prise en compte pour appliquer la règle, est celle permettant la desserte de la construction principale. Cette disposition n'est pas imposée en zone UE puisque celle-ci n'est desservie que sur sa façade principale par une voie publique.

De même, l'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif est libre afin de ne pas contraindre leur développement.

Les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques :

Sur l'ensemble du territoire, les règles de recul répondent aux contraintes existantes dans deux situations. Soit elles imposent un recul de toutes les constructions par rapport aux voies et emprises publiques afin notamment de préserver des espaces libres au droit de l'espace public. Elles maintiennent un alignement pour préserver les ordonnancements historiques existants. Ce principe s'appuie également sur les reculs actuellement observés au sein du territoire puisque la majorité des constructions répond à cette logique d'implantation.

	UA	U	UE/AUE	A	N
Règle de recul minimum par rapport à la voie	Alignement dans une bande de référence de 0 à 2m sinon implantation libre	Alignement ou recul de 3 mètres minimum. Recul minimum de 5m au droit des entrées de garages	Recul minimum de 8 mètres ou 20m le long de la RD683 2 m pour les équipements publics	Recul minimum de 4 mètres minimum sauf Ap = 10m et Aenr = 2m	Recul minimum de 2 mètres minimum sauf NI et Nc = 4m et Nf = implantation libre (car géré par les OA)

Les règles de recul par rapport aux limites séparatives et ou sur une même propriété

La possibilité de densification du parcellaire du centre-bourg se traduit à travers des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui permettent les mutations éventuelles du bâti existant comme des extensions, des reconstructions, etc., en somme tout ce qui constitue le renouvellement urbain au sens de la reconstruction du village sur lui-même. Ainsi, le principe d'implantation en limite séparative est maintenu au sein de la zone urbaine, encourageant la mitoyenneté et permettant par là même de limiter la consommation énergétique des constructions tout en favorisant une certaine densité.

	UA	U	UE/AUE	A	N
Règle de recul minimum par rapport aux limites séparatives	Alignement (attention à la hauteur) ou D=H/2 minimum 3m	Alignement (attention à la hauteur) ou D=H/2 minimum 3m Recul également imposé pour les terrasses ou balcons constituant un lieu de vie	8 m minimum + 10m au droit des zones à vocation d'habitat	Alignement ou 2m Recul de 30m au droit des lisières forestières identifiées sur les plans graphiques	Alignement ou 2m

Des règles alternatives sont imposées vis-à-vis des extensions de constructions existantes admettant que les extensions puissent déroger aux règles générales à condition de respecter au minimum le recul de la construction existante (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée). Néanmoins, des garde-fous sont maintenus au sein des zones urbaines afin de préserver les composantes

du cadre de vie. Ainsi, dans l'objectif de préserver les voisins de toutes vues plongeantes, un recul supplémentaire est imposé pour les terrasses surélevées / balcons, ou les toitures terrasses constituant un lieu de vie. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher le plus haut et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale au recul imposé dans la zone (D=H minimum 3m).

En outre le règlement impose (sauf en zone UA) des règles de recul entre plusieurs constructions implantées sur une même unité foncière. Ainsi, à moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à usage de « logement » (distance calculée en tout point du bâtiment). En zones A et N, seul le respect des conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie permet d'encadrer le recul minimum en chaque constructions.

Les règles d'emprise au sol et d'espaces verts :

Afin de pouvoir encadrer le développement du bourg tout en limitant les effets de surdensification des parcelles, des règles d'emprises au sol et de superficie d'espaces verts sont imposées. À cette fin, le règlement impose que les constructions et aménagements veillent à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols, tout en contribuant à la préservation du cadre de vie, de la nature en ville...

En matière d'emprise au sol :

Il fixe ainsi des normes qui varient en fonction des zones du PLU. Concernant l'emprise au sol cumulée totale de chaque unité foncière, cette dernière devra respecter les pourcentages maximums fixés dans le tableau ci-dessous. Il s'agit d'admettre des capacités de développement plus importantes au sein des zones urbaines que dans les zones agricoles et naturelles.

	UA / U	UE / AUE	A	Ap / Aenr / N	Nf	NI	Nc
Emprise au sol minimale	Non encadrée	70%	35%	15%	50%	35 %	Non encadrée

En matière d'espaces verts :

Dans la poursuite des objectifs de maintien de la nature en ville et des composantes de la biodiversité, le règlement impose le maintien ou le remplacement des plantations existantes. En cas de coupe ou arrachage une replantation à hauteur de 100% est exigée sauf en zone naturelle lorsque les bois font l'objet d'un plan de gestion qui encadre les coupes admises.

En matière d'espaces libres il est précisé que ceux-ci devront être composés au minimum de 50% d'espaces verts de pleine terre afin de maintenir des zones d'infiltration potentielle des eaux pluviales. Cette disposition permet de lutter contre la bétonisation des parcelles qui engendre des phénomène de ruissellement.

	UA	Zone U	Secteur Uj / Uq	Secteur Uqa	UE / AUE	Zone A	Secteur Ap/ Aenr / N	Secteur Nf/NI
Espaces libres	Non encadré	Entre 15% et 20% en fonction de la taille des unités foncières	70%	85%	30%	40%	80%	60%

Au sein de la zone AU, les règles en matière d'espaces libres se veulent pondérées en fonction de la taille de l'unité foncière afin de ne pas bloquer les projets de développement des plus petites unités (ou à l'inverse, accorder trop de capacité pour les unités foncières plus importantes). En effet limiter l'emprise au sol des constructions et maintenir des espaces verts contribuent à :

- lutter contre le réchauffement climatique en minimisant les effets d'îlots de chaleur et en préservant des zones d'évaporation. Le maintien de la végétation contribue également à cet objectif en favorisant la création d'ombrage qui participe à améliorer le confort bioclimatique et thermique des constructions,
- favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales en assurant une infiltration directe dans le sol. Cet objectif devient de plus en plus un enjeu crucial notamment à l'aune des récents événements climatiques dévastateurs. Le réchauffement climatique favorise l'apparition de sols secs qui peinent à absorber le trop-plein d'eau pluviale en cas de fortes pluies ou de ruissellements. Il est donc nécessaire de prioriser le maintien d'espaces verts non imperméabilisés pour augmenter le plus possible la capacité d'infiltration.
- transposer les objectifs du « Zéro artificialisation nette » imposés d'ici 2050 par la Loi climat et résilience.

Règles de hauteur

Les règles communes à toutes les zones

De manière générale, afin de ne pas restreindre les initiatives de réhabilitations / extensions ou adossement à des constructions présentant une hauteur supérieure à celle imposée par le PLU, le règlement admet que la hauteur imposée puisse être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et ce afin de garantir une cohérence architecturale. Cette disposition s'inscrit en cohérence avec l'objectif de densification et de réhabilitation du tissu urbain existant, dans la philosophie des lois Grenelle et ALUR.

Le règlement encadre également les points de référence à prendre en compte pour calculer la hauteur, en veillant à exempter les équipements publics ou d'intérêt collectif afin que ces derniers puissent se développer.

Les règles spécifiques

	U / UA	UE / AUE	A	N	Nf
Hauteur maximale	R+3+C	9m	15m 6m pour l'habitat isolé	6m	12m

De manière générale cette règle profite aux constructions pavillonnaires actuelles, dont certaines pourront faire l'objet d'extension en hauteur. Elle permet néanmoins de restreindre le développement de constructions trop importantes dans le cadre des politiques de densification. Cet objectif s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD qui visent à préserver le patrimoine et les composantes urbaines de manière générale.

Des garde-fous sont également institués en zone urbaine pour traduire les objectifs de densification. Ainsi toute construction nouvelle implantée en limite séparative est limitée à 4m de hauteur (mesurée horizontalement en tout point de la construction). Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions faisant l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé ou jumelé par exemple) et pour celles qui s'adossent à une construction déjà implantée en limite séparative.

En outre, au sein des zones A et N pour les constructions d'habitat existantes et identifiées sur les plans graphiques comme pouvant faire l'objet d'extension ou d'annexe, la hauteur des annexes nouvellement édifiées est limitée à 4m entre tout point du bâtiment et le terrain naturel.

Stationnement

En matière de stationnement, la volonté est de limiter le stationnement privatif sur les voies ouvertes à la circulation générale (ouvertes au public, qu'elles soient publiques ou privées). Le règlement du PLU impose des normes quantitatives graduelles en fonction de la destination des constructions et de la zone

d'implantation. Le règlement permet de moduler le nombre de places en fonction de la surface de plancher créée, ne restreignant pas le développement de constructions de petites tailles.

Comme pour l'ensemble des autres articles, des règles générales sont imposées pour toutes les zones. Ces dernières permettent de clarifier les attentes en matière d'intention et de gabarit (pour éviter que les autorisations d'urbanisme ne figurent arbitrairement des places de stationnement manifestement trop petites qui ne seront jamais mobilisées pour cette vocation).

Deux autres mesures générales permettent également d'encadrer les stationnements dans la poursuite des objectifs affichés à travers le PADD. Il s'agit de ne pas supprimer les places déjà existantes quand bien même la construction en question ne réponde plus aux obligations du PLU. Bien que cette règle puisse être opposable au principe de densification, elle vient préserver les conditions de stationnement actuelles et tenir compte des problématiques rencontrées dans certaines parties du bourg. Cela permet également d'éviter les dérives liées à des changements de destinations successifs qui, in fine, conduisent à supprimer toutes les places existantes.

En matière de règles quantifiées on notera que le règlement impose des normes pour le stationnement véhicules, mais également pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, dès que les destinations « immeuble d'habitat » et « bureaux » sont autorisées au sein des zones.

Lorsqu'un projet dispose d'emplacement pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage, individuel, box), le stationnement des vélos et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante.

En matière de stationnement véhicule, le règlement impose des normes minimales et maximales afin d'éviter d'imposer un nombre de stationnements surdimensionné. Seules les normes imposées pour les équipements collectifs et au sein des zones A et N sont à déterminer en fonction des besoins.

De même des règles particulières sont mises en œuvre au sein du secteur de renforcement des stationnements.

De manière générale, la réglementation telle que proposée permet de prendre en compte la taille de la construction en imposant un nombre de stationnements plus **important au sein des constructions plus grandes (susceptibles d'accueillir des ménages plus nombreux et donc disposant de plus de véhicules).**

Qualité environnementale et paysagère

Clôtures

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception, leur forme et leur matériau pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale. Le règlement impose un principe qualitatif en rappelant les objectifs poursuivis :

- les clôtures sur rue sont traitées avec soin et ne doivent pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Toute intervention sur une clôture existante doit viser une meilleure intégration à son environnement (matériaux, teinte).

Afin de prendre en compte les enjeux liés à la « Trame verte et bleue », et principalement aux corridors écologiques, les clôtures réalisées en zones Uj, A et N (ou qui bordent une zone A ou N) devront permettre le libre passage de la petite faune.

Des garde-fous sont imposés afin de prendre en compte des situations particulières afin notamment de limiter la hauteur et la nature des clôtures lorsqu'elles sont sources de gêne de circulation pour la visibilité (carrefours, partie intérieure des virages). Ces dispositions ne sont pas imposées arbitrairement aux porteurs de projet, elles doivent faire l'objet d'un avis préalable des services gestionnaires de la voirie.

Le règlement prévoit néanmoins que la réfection des clôtures existantes puisse admettre un dépassement ponctuel des règles de hauteur et de composition imposées afin de conserver une certaine harmonie générale.

Il est rappelé que le règlement du PLU ne peut pas interdire les propriétaires de se clore (cela étant un droit constitutionnel). Aussi, des moyens sont mis en œuvre pour encadrer l'édification des clôtures et préserver une certaine cohérence, et unité d'aspect. De la sorte, le règlement impose une hauteur maximale et des règles de compositions qui s'inspirent de celles existantes sur le bourg. Il s'agit de

composer les clôtures au choix par des éléments végétalisés (type haie), par des murs de pierre ou des grilles / grillages ou tout autre élément à claire-voie.

Patrimoine et composition architecturales

Les règles imposés en matière d'aspect extérieurs s'appuient sur les compositions actuelles des différentes entités composant le bourg. Elles ont été établies en lien avec les prescriptions et recommandations de l'architecte des bâtiments de France.

A titre liminaire il est rappelé que le PLU recense un certain nombre de constructions identifiées au titre du patrimoine. Cette identification vise ainsi à préserver les constructions patrimoniales pour éviter leur démolition, dénaturation ou rénovation (comme cela a pu être constaté sur le territoire).

Des prescriptions permettent de dresser l'état des lieux des constructions existantes (leurs composantes architecturales, urbaines et patrimoniales) et fixe un certain nombre d'orientations à suivre en cas de travaux sur l'existant afin de conserver l'histoire de ces éléments.

Quoi qu'il en soit, de manière générale, les dispositions mises en place au titre du règlement permettent un certain degré de protection sans que les auteurs du PLU ne tombent dans une complexification ou un ensemble de prescriptions qui viendraient bloquer toute initiative de développement (et probablement engendrer une désuétude à très long terme).

Réseaux

En matière de gestion des eaux pluviales, les prescriptions sont cohérentes avec les préconisations du SDAGE et du SAGE en matière notamment d'économie de la ressource en eaux. Le règlement impose ainsi en priorité un recueil et une réutilisation préalable de l'eau pluviale pour éviter que les besoins d'alimentation en eau des jardins ne soient satisfaits que par des prélèvements dans la nappe. Cette disposition vise à économiser la ressource en eau potable souterraine et à réguler, d'une certaine manière, les débits d'eau lors des épisodes orageux (qui sont rejetés dans le réseau). Pour ce faire, il est imposé un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. Ce dispositif devra être enterré ou à défaut bénéficier d'une intégration paysagère permettant de réduire leur visibilité depuis l'espace public.

Le règlement prend également en compte la grande variation dans l'emprise des zones imperméabilisées, lesquelles peuvent parfois être non propices à l'infiltration de l'eau pluviale dans de bonnes conditions, en admettant des dispositions dérogatoires permettant de tenir compte des différentes natures de terrain. Dès lors, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le rejet devra avoir une capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. -En cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé, si nécessaire, avant rejet dans le milieu naturel.

En matière d'eau potable, il est précisé que toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée, au réseau collectif de distribution d'eau potable géré par la Communauté de Communes, par une conduite de caractéristiques adaptées. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation en vigueur.

En matière d'assainissement, le règlement prévoit l'obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement. Lorsque le réseau d'assainissement collectif n'est pas accessible une filière d'assainissement individuel sera mis en place aux frais du porteur de projet sous le contrôle de la Communauté de Communes.

Enfin, concernant les réseaux divers, le règlement impose que les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure. Cette disposition permet de tenir compte des retours de jurisprudences, lesquels tendent à sanctionner les documents qui imposent un enfouissement obligatoire sur l'ensemble du territoire et qui remet en cause l'exercice des services publics qui ne doivent pas être interrompus en raison d'une règle d'urbanisme mal appropriée à la zone.

Enfin, toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront anticipés et installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.



INDICATEURS DE SUIVI DE L'ÉVOLUTION DU PLU

Conformément au Code de l'Urbanisme, le conseil municipal procède dans un délai de six ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLU, à une analyse des résultats de l'application du plan.

Cette analyse est faite au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et s'apprécie en fonction des indicateurs précisés dans le tableau suivant. Elle porte sur l'analyse plus précise des grands objectifs du PLU en termes d'aménagement du territoire et de préservation de l'environnement et de l'activité agricole et forestière.

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le tableau dresse la liste non exhaustive des indicateurs de suivi du PLU, il pourra être enrichi par tout autre indicateur jugé pertinent. À noter que de nombreux indicateurs dépassent le champ d'action du PLU communal. Ils ont toutefois l'avantage de souligner les points sur lesquels la commune devra être vigilante.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action. Elle suppose d'être évaluée puis comparée sur une échelle temporelle. L'élaboration d'un ensemble d'indicateurs doit permettre l'évaluation d'une situation et faciliter les comparaisons dans l'espace et le temps.

La dégradation d'un indicateur peut ne pas être imputable à l'application du PLU, dans ce cas la Commune s'interrogera sur les raisons de cette dégradation et les liens possibles avec la mise en œuvre du PLU. Enfin, les indicateurs proposés peuvent se définir en fonction des limites administratives, mais également à une plus large échelle intercommunale.

Objectifs	Traduction dans le PLU	Indicateurs proposés
DÉMOGRAPHIE	Accueillir une population nouvelle	Nombre d'habitants total Nombre d'habitants liés aux opérations autorisées
	Accueillir une population diversifiée en âge d'avoir des enfants pour rétablir l'équilibre démographique et lutter contre le vieillissement pressenti	Taux de remplissage des écoles Évolution du solde naturel
LOGEMENT	Permettre la construction de logements afin accueillir les nouveaux habitants	Nombre de permis et autorisations accordés par zones du PLU Nombre de résidences principales
	Prioriser le renouvellement du bourg (espaces interstitiels)	Localisation des nouvelles constructions Taux de logements vacants
	Encadrer le développement de l'urbanisation dans les zones d'extension et notamment en matière de densité et de typologie	Nombre de logements construits Répartition des typologies de logements Densité moyenne par habitants
CONSOMMATION DE L'ESPACE	Développement encadré du bourg	Taux de remplissage des zones urbaines et de la zone Uec Emprises des terres agricoles et forestières consommées pour les besoins de l'habitat Superficie moyenne consommée par lot
	Encadrer le développement des écarts de constructions en dehors du bourg pour limiter le mitage du territoire	Nombre d'extension ou nouvelles constructions en dehors du bourg Emprise de ces nouvelles constructions Nombre de changement de destination
TOURISME ET ÉCONOMIE	Pérenniser l'activité agricole	Nombre de changement de destination Évolution de la surface agricole de la Commune Emprise des zones agricoles consommées
	Permettre le développement d'activités et de services de proximité	Nombre d'entreprises ou commerces nouvellement implantés Suivi des changements de destination le long des linéaires commerciaux
MOBILITÉ	Développer et renforcer les mobilités douces et piétonnes	Linéaire de cheminements doux réalisés

Envoyé en préfecture le 10/07/2025

Reçu en préfecture le 10/07/2025

Publié le 10/07/2025

ID : 025-212500227-20250709-DCM26_25-DE

